

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIX/238/21
Rady Gminy Lubrza
z dnia 13 grudnia 2021 r.

WÓJT GMINY LUBRZA



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBRZA

PRZYJĘTA UCHWAŁĄ NR XXIX/.../2021
RADY GMINY LUBRZA
Z DNIA 13 GRUDNIA 2021 R.

LUBRZA - 2021

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE	5
1. Podstawa prawna opracowania	6
2. Jednostka projektowa	6
2.1. Zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza	6
2.2. Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza	6
2.3. Zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza – zmiana funkcji terenu	7
2.4. Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza – zmiana funkcji terenu	8
3. Części składowe studium.....	9
3.1. Część opisowa	9
3.2. Część graficzna	10
4. Bibliografia.....	10
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU	11
1. Uwarunkowania wynikające ze środowiska przyrodniczego.....	12
1.1. Położenie i rzeźba	12
1.2. Geologia i surowce mineralne.....	12
1.3. Wody.....	13
1.4. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary gleb chronionych).....	14
1.5. Lasy.....	15
1.6. Klimat.....	15
1.7. Walory rekreacyjne.....	15
1.8. Obszary podlegające ochronie.....	15
2. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze.....	16
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne	16
2.2. Uwarunkowania wewnętrzne	17
2.3. Uwarunkowania wynikające z procesów demograficznych	19
2.4. Uwarunkowania wynikające z infrastruktury społecznej	23
2.5. Uwarunkowania wynikające ze stanu rolnictwa i leśnictwa	26
2.6. Uwarunkowania wynikające z zasobów mieszkaniowych.....	29
2.7. Uwarunkowania wynikające ze stanu turystyki i wypoczynku.....	31
3. Uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania terenu	32

4.	Uwarunkowania wynikające z ochrony wartości kulturowych	33
4.1.	Historia gminy	33
4.2.	Uwarunkowania kulturowe gminy.....	35
5.	Uwarunkowania wynikające z układu komunikacyjnego.....	58
5.1.	Komunikacja drogowa.....	58
5.2.	Komunikacja kolejowa	61
5.3.	Komunikacja lotnicza	61
6.	Uwarunkowania wynikające z infrastruktury technicznej	61
6.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	61
6.2.	Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków	64
6.3.	Usuwanie odpadów	64
6.4.	Gazownictwo	65
6.5.	Ciepłownictwo.....	65
6.6.	Elektroenergetyka.....	65
7.	Uwarunkowania rozwoju – synteza.....	66
7.1.	Możliwości rozwojowe. Preferencje.....	66
7.2.	Ograniczenia rozwoju. Bariery	66
7.3.	Konflikty i zagrożenia.....	66
III.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	68
1.	Cele rozwoju gminy	69
2.	Kierunki rozwoju społeczno – gospodarczego gminy	70
2.1.	Ludność i zatrudnienie	70
2.2.	Mieszkalnictwo.....	70
2.3.	Rolnictwo i leśnictwo.....	71
2.4.	Przemysł.....	71
2.5.	Turystyka i wypoczynek	71
3.	Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej	73
3.1.	Strefy polityki przestrzennej	73
3.2.	Tereny ofertowe.....	74
3.3.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów ...	75
4.	Kierunki rozwoju komunikacji	76
4.1.	Komunikacja drogowa.....	76
4.2.	Komunikacja kolejowa	77
4.3.	Ścieżki rowerowe	77
5.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	78
5.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	78

5.2.	Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków	79
5.3.	Usuwanie odpadów.	80
5.4.	Zaopatrzenie w gaz.	81
5.5.	Ciepłownictwo.....	82
5.6.	Elektroenergetyka.....	82
6.	Ochrona środowiska	83
6.1.	Obszary objęte ochroną prawną	84
6.2.	Obszary i elementy środowiska przyrodniczego wymagające ochrony	84
7.	Ochrona wartości kulturowych	85
8.	Kierunki działań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych	85
9.	Główne cele polityki przestrzennej.....	86
10.	Obszary wymagające sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	86
11.	Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego	87
IV.	DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA	91

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

1. Podstawa prawna opracowania

- 1.1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).
- 1.2. Uchwała Nr XXXV/182/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 1 marca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.
- 1.3. Uchwała nr VI/43/2007 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 13 kwietnia 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza obejmującej tereny w obrębach: Lubrza, Boryszyn i Mostki.
- 1.4. Uchwała Nr XIX/163/20 Rady Gminy Lubrza z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza
- 1.5. Uchwała Nr XXI/178/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza.

2. Jednostka projektowa

Biuro Planowania Przestrzennego i Usług & MC w Zielonej Górze

- mgr inż. arch. Wanda Muszyńska - Pokrzywniak
nr upr. urb. 1639
zagadnienia przestrzenne, zagadnienia programowe, koordynacja
- mgr Wanda Janowska, dr Stanisław Kowalski
ochrona dóbr kultury
- mgr . inż. Iwona Czaplińska
infrastruktura sanitarna, gazownictwo i ciepłownictwo
- inż. Leon Reczuch
infrastruktura elektroenergetyczna

2.1. Zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza

PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska

- mgr inż. Iwona Czaplińska członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu Z-267

2.2. Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza

PRO-PLAN Pracownia Urbanistyczna Iwona Czaplińska

- mgr inż. Marek Czapliński nr uprawnień urbanistycznych nr 1629
- dr inż. Jakub Kostecki

Zmianę studium opracowano łącznie na podstawie uchwał wymienionych w pkt. 1.4 i 1.5.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej na obszarze gminy.

W studium uwzględniono uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- aktualnego stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Studium uchwalone przez radę gminy, nie jest przepisem gminnym powszechnie obowiązującym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest natomiast podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia studium są wprowadzone do obiegu prawnego poprzez plany miejscowe, a wójt gminy każdorazowo bada spójność projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium.

Dotychczas politykę przestrzenną gminy określa miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr IV/14/90 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 6 sierpnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 9/90 poz. 188).

Niniejsze Studium, zgodnie z dyspozycją ustawy zawiera uwarunkowania i kierunki dalszego rozwoju przestrzennego gminy. Zawarty w Studium zakres informacji może być wykorzystany do wdrażania polityki przestrzennej oraz do promocji rozwoju gminy, sporządzania programów gospodarczo- inwestycyjnych i do opracowania ofert lokalizacyjnych adresowanych do potencjalnych inwestorów.

Rada Gminy w Lubrzy podjęła uchwałę Nr XXXV/182/2002 z dnia 1 marca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium.

Do opracowania studium został wybrany w drodze przetargu zespół Biura Planowania Przestrzennego i Usług & MC w Zielonej Górze.

Zarząd Gminy zawiadomił organy i instytucje zewnętrzne oraz jednostki organizacyjne gminy o podjęciu prac nad studium i zaprosił je do współpracy i składania wniosków.

W toku prac projektowych przeprowadzono szereg konsultacji kolejnych faz opracowania z wydziałami i jednostkami organizacyjnymi gminy.

2.3. Zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza – zmiana funkcji terenu

W nawiązaniu do art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy jest podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej na obszarze gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza uchwalone zostało uchwałą Nr III/27/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 grudnia 2002 r.

Zgodnie z uchwałą nr VI/43/2007 z dnia 13 kwietnia 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza obejmującej tereny w obrębach: Lubrza, Boryszyn i Mostki, przeprowadzono procedurę zmiany studium, która dotyczy zmiany przeznaczenia pięciu terenów w obrębach: Lubrza, Boryszyn i Mostki.

Zmiana nr 1 studium spowodowana jest koniecznością zainwestowania budowlanego na wymienionych terenach. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych zachodzi potrzeba sporządzenia zmiany studium i zgodnego z jego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana studium stworzy możliwość zgodnego z prawem sposobu zainwestowania wymienionych terenów. Ponadto przyczyni się do stworzenia: nowych miejsc pracy (funkcja produkcyjna i usługowa), rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjnego.

Zmianę nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjęto uchwałą nr XIV/99/2008 Rady Gminy Lubrza z dnia 31 marca 2008 r.

2.4. Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza – zmiana funkcji terenu

1. Konieczność zmiany studium, na podstawie uchwały Nr XIX/163/20 Rady Gminy Lubrza z dnia 16 grudnia 2020 r., związana jest z wnioskiem, inwestora CITRONEX I Sp. z o.o., dotyczącym rozpoczęcia inwestycji lokalizacji zakładu przemysłowego lub lokalizacji bazy magazynowo – logistycznej. Koniecznym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu obejmującego cały teren należący do spółki. Aktualnie na części terenu obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza. Ustala on przeznaczenie KS – tereny urzędów komunikacji samochodowej, UH – tereny usług handlu i UG – tereny usług gastronomii, którego ustalenia oraz zasięg nie odpowiadają planom inwestycyjnym inwestora. Realizacja założeń planu jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza uchwalonego uchwałą nr III/27/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, z późniejszymi zmianami. W obowiązującym studium tereny określone w załączniku to tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych wprowadzenie funkcji produkcyjno – usługowej na całej działce nr ewid. 8 będzie sprzeczne z ustaleniami studium, dlatego studium w tym zakresie wymaga zmiany.
2. Konieczność zmiany studium, na podstawie uchwały Nr XXI/178/21 Rady Gminy Lubrza z dnia 15 lutego 2021 r., związana jest z wnioskiem, inwestora osoby prywatnej z dnia 01 lutego 2021 r., dotyczącym rozpoczęcia inwestycji polegającej na lokalizacji osiedla mieszkaniowego na gruntach położonych w obrębie Mostki gmina Lubrza. Koniecznym działaniem jest sporządzenie miejscowego planu obejmującego cały teren należący do inwestora. Aktualnie na terenie obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą Nr III/12/98 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 18 grudnia 1998 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Lubrza. Ustala on funkcje terenu 30PE – kopalnia surowców mineralnych o ustaleniach: teren eksploatacji kruszywa naturalnego dla potrzeb produkcji budownictwa i drogownictwa. Z uwagi na zakończenie eksploatacji złoża i przeprowadzenia jego rekultywacji obowiązujący plan miejscowy stał się nieaktualny. Realizacja założeń planu jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza uchwalonego uchwałą nr III/27/2002 Rady Gminy w Lubrzy z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza, z późniejszymi zmianami. W obowiązującym studium tereny określone w załączniku to tereny powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na całej działce nr ewid. 412/6 będzie sprzeczne z ustaleniami studium, dlatego studium w tym zakresie wymaga zmiany.

3. Zmianę nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubrza przyjęto uchwałą nr XXIX/.../2021 z 13 grudnia 2021 r.

3. Części składowe studium

3.1. Część opisowa

- informacje wprowadzające
- uwarunkowania rozwoju gminy
- kierunki zagospodarowania przestrzennego
- dokumentacja formalno-prawna

3.1.1. Część opisowa zmiany nr 1 studium

Przedmiotem zmiany nr 1 studium jest zmiana funkcji i zasad zagospodarowania obszarów położonych w obrębach:

1. Lubrza teren „A” – z funkcji produkcyjno - technicznej na funkcję mieszkaniową – załącznik nr 2, działka nr ewid. 369/2
2. Lubrza teren „B” – z funkcji upraw rolnych i funkcji osadniczej na funkcję mieszkaniową – załącznik nr 2, działka nr ewid. 406/3
3. Lubrza teren „C” – z funkcji mieszkaniowo – usługowej i funkcji produkcyjno – technicznej na funkcję letniskową z dopuszczeniem usług turystycznych – załącznik nr 2, działki nr ewid: 69/2, 69/3, 69/5, 69/6, 69/7, 69/8, 69/9, 69/10, 69/11, 67/5, 67/6, 67/7, 67/8, 67/9, 67/10, 67/11, 67/12
4. Boryszyn teren „D” – z funkcji upraw rolnych i funkcji osadniczej na funkcję mieszkaniową – załącznik nr 3, działki nr ewid: 298, 300, 301/1
5. Mostki teren „E” – z funkcji upraw rolnych na funkcję produkcyjno – techniczną, usług obsługi komunikacji oraz funkcję usługową i mieszkaniową – załącznik nr 4, działki nr ewid: 8/5, 20/6 i część działki 436

3.1.2. Część opisowa zmiany nr 2 studium

Przedmiotem zmiany nr 2 studium jest:

1. zmiana funkcji i zasad zagospodarowania obszaru położonego w obrębie Mostki (działka nr ewid. 8), tereny określone w załączniku to tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych. Celem zmiany studium jest wprowadzenie funkcji produkcyjno – technicznej (przemysł, składy, bazy, budownictwo) na terenie objętym zmianą studium.
2. zmiana funkcji i zasad zagospodarowania obszaru położonego w obrębie Mostki (działka nr ewid. 412/6), tereny określone w załączniku to powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych. Celem zmiany studium jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie objętym zmianą studium.

3.2. Część graficzna

- zagospodarowanie terenu, stan istniejący – 2002 r., skala 1:10 000
- uwarunkowania terenu, skala 1:10 000
- kierunki zagospodarowania przestrzennego, skala 1:10 000

3.2.1. Część graficzna zmiany nr 1 studium

Zmiana nr 1 studium w strukturze funkcjonalno – przestrzennej zgodnie z oznaczeniami w części graficznej studium „kierunki zagospodarowania przestrzennego”:

1. tereny: „A”, „B” i „D” – tereny mieszkaniowo – usługowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. teren „C” – teren o walorach dla lokalizacji funkcji usługowo – rekreacyjnej,
3. teren „E” – teren o charakterze wielofunkcyjnym lokalizacja funkcji mieszkaniowo – usługowej lub produkcyjno – technicznej.

Zmiana studium dotyczy wyłącznie części graficznej – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, z uwagi na dostosowanie zmienianych terenów do istniejącej legendy na mapie studium nie zaszła potrzeba zmian w części tekstowej studium.

3.2.2. Część graficzna zmiany nr 2 studium

Zmiana nr 2 studium w strukturze funkcjonalno – przestrzennej zgodnie z oznaczeniami w części graficznej studium „kierunki zagospodarowania przestrzennego” zmienia:

1. tereny usług turystycznych i komunikacji samochodowej oraz strefa upraw rolnych na tereny funkcji produkcyjno – technicznej (przemysł, składy, bazy, budownictwo).
2. tereny powierzchniowej eksploatacji lokalnych złóż kruszyw naturalnych na tereny funkcji mieszkaniowej.

4. Bibliografia

1. *Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXVIII/397/21 z dnia 15 lutego 2021 roku.*
2. *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163).*
3. Bolesław Malisz – Zarys teorii kształtowania układów osadniczych, 1981 r.
4. Kazimierz Wejchert – Elementy kompozycji urbanistycznej, 1984 r.
5. August Lösch – Gospodarka przestrzenna, 1994 r.
6. Stan środowiska w Zielonej Górze, Zielona Góra – Gorzów Wlkp. 1999 r.
7. Dane statystyczne i informacje organów administracji rządowej, samorządowej i instytucji.
8. Opracowanie fizjograficzne gminy Lubrza, „Geoprojekt” Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa we Wrocławiu, IV 1986 r.
9. Urząd Statystyczny w Zielonej Górze - Województwo lubuskie w 2001 roku Zielona Góra 2001 r.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. Uwarunkowania wynikające ze środowiska przyrodniczego

1.1. Położenie i rzeźba

Gmina leży w centralnej części województwa lubuskiego na terenie powiatu świebodzińskiego.

Według regionalnego podziału geograficznego Polski Kondrackiego teren gminy rozpościera się w obrębie zachodniej części Pojezierza Wielkopolskiego zwanej Pojezierzem Lubuskim.

Północna i środkowa część gminy Lubrzy stanowi fragment Pojezierza Łagowskiego, natomiast jej południowy kraniec zaliczany jest do Równiny Torzyskiej.

Dzisiejsza rzeźba jest efektem procesów zachodzących podczas zlodowacenia północno-polskiego stadiału poznańskiego. Północną część gminy zajmują wzniesienia moreny czołowej spiętrzonych stanowiących fragment ciągu morenowego Pagórków-Sulęcisko-Świebodzińskich.

Reprezentują krajobraz wysoczyzny morenowej pagórkowatej, wzniesionej do 130 m n.p.m. o dużych, kilkudziesięciometrowych deniwelacjach i spadkach przeciętnie około 10-15%, dochodzących do 30%.

Obszar ten jest dość silnie rozdoliniony, systemem dolinek nieckowatych na ogół suchych.

Południową część gminy zajmują rozległe powierzchnie sandrowe, usypane przez wody lodowcowe na zapleczu ciągu moren, stanowiące fragment mezoregionu Niecka Pliszki.

Charakterystyczną cechą tego obszaru jest wielopoziomowość sandrów.

Poziomy wysoczyznowe o przeciętnych rzędnych 130 i 135 m n.p.m. zajmują rozległe powierzchnie w południowo-zachodniej części gminy.

Najniższy poziom o wysokości przeciętnie 105 m n.p.m. jest najbardziej rozpowszechniony.

Poprzecinany jest on systemem rynien glacialnych o przebiegu południkowym i równoleżnikowym. Największą z rynien jest Jordanowsko-Niesulicka, biegnąca na północ od jeziora Niesłysz łączy się z rynną Staropolską.

W rejonie jeziora łączy się z rynnami Wilkanowsko-Niesulicką i Toporowsko Niesulicką.

Dna rynien są płaskie i zatorfione. Liczne są w obrębie rynien jeziora połączone w jeden system hydrograficzny poprzez Kanał Niesulicki.

Liczne są na terenie gminy formy antropogeniczne, związane głównie z zarzuconą obecnie eksploatacją węgla brunatnych. Są to liczne, głębokie wyrobiska, zapadliska nad wyrobiskami podziemnymi.

Liczne są ponadto wyrobiska po eksploatacji piasku oraz nasypy, skarpy związane z prowadzeniem tras komunikacyjnych.

1.2. Geologia i surowce mineralne

Warunki geologiczne terenu gminy są odbiciem morfogenezy występujących jednostek.

Wyróżnia się 2 obszary różniące się stylem budowy geologicznej:

- wzgórza moreny czołowej,
- pola sandrowe.

Wzgórza morenowe Pagórków Sulęcińsko-Świebodzińskich stanowią obszar zaburzonych glacitektonicznie osadów 3 i 4-rzędu. Strefa zaburzeń glacitektonicznych sięga głębokości ok. 130 m.

W budowie geologicznej udział biorą:

- gliny morenowe, wykształcone jako gliny piaszczyste średnioślone
- utwory wodnolodowcowe piaszczysto- żwirowe, nośne
- utwory trzeciorzędne ilasto-piaszczyste z występującymi w ich obrębie węglami brunatnymi.

Węgle te były na terenie gminy eksploatowane w obrębie partii siodłowych (siodło V). Rozpoznane jest złożo Siodła VIII, którego niewielki kraniec znajduje się w obrębie gminy, w jej północno-zachodniej części.

Sandry charakteryzują się bardzo jednolitą budową geologiczną. Na ich dużych obszarach występują piaski i pospółki. Przydatne są do celów budowlanych i drogowych o znaczeniu lokalnym. Złoża tego surowca występują w rejonie wsi Mostki i Bucze. To lokalne złoża kruszyw naturalnych i udokumentowane złożo kruszywa naturalnego w kat. C1 Mostki I.

Kreda i gytia jeziorna zalega na obszarze od rynny Wilkowsko-Niesulickiej przez jez. Niesłysz, wzdłuż Kanału Niesulickiego, Nowej Wioski, Lubrzy do rejonu między jez. Paklicko Wielkie a Staropolem. Mniejsze wystąpienia są w rejonie Boroszyna – jez. Pień.

Zasoby szacowane wynoszą ok. 20 mln m³, a realne kilkaset tysięcy ton. Torfy występują w obrębie obszarów rynnowych. Wstępnie szacuje się zasoby na kilkanaście mln m³.

Do celów opałowych wydobywano go w rejonie wsi Mostki. Złożo rozciąga się od Nowej Wioski po jez. Niesłysz na pow. ok. 300 ha.

Udokumentowane złożo kredy jeziornej i torfu występuje w rejonie Kanału Niesulickiego na południe od wsi Nowa Wioska.

1.3. Wody.

- Wody powierzchniowe

Zdecydowana większość wód powierzchniowych skoncentrowana jest w obrębie rynien glacialnych. System wód powierzchniowych tworzy 8 jezior położonych w obrębie rynny niesulicko-jordanowskiej połączonych kanałami, z których największym jest kanał Niesulicki.

Największym jeziorem jest Niesłysz, położone na skrzyżowaniu 3 rynien glacialnych. Powierzchnia jeziora wynosi 536 ha, długość linii brzegowej 194 km, max gł. 34,7 m.

Inne jeziora to: Goszcza (pow. 61,54 ha, max gł. 20 m), Lubie (pow. 34,8 ha, max gł. 35 m), Pień (pow. 19 ha, max gł. 7,1 m), Wągiel, Rudny, Lubrza, Polno.

Wody w jeziorach i kanałach charakteryzują się dużą czystością.

Spływ wód powierzchniowych następuje od jez. Niesłysz na północ.

Na obszarze gminy znajduje się także kilka kociołków oraz sztucznych zbiorników o charakterze wyrobisk po wydobyciu węgla brunatnego.

- Wody gruntowe (pierwszy poziom wodonośny)

Charakter występowania pierwszego poziomu wody gruntowej związany jest ze stylem budowy geologicznej.

Wzgórza moreny czołowej charakteryzują się dużą zmiennością warunków występowania wody gruntowej:

- w obrębie glin morenowych w przewarstwieniach piaszczystych 3 i 4- rzędowych, na różnych głębokościach. W wielu wierceniach wody gruntowej nie stwierdzono do gł. ponad 100 m.
- w obrębie serii utworów piaszczysto - żwirowych, o zwierciadle swobodnym na głębokości kilkunastu metrów. Poziom ten cechuje duża zmienność rozprzestrzenienia.

Na obszarach sandrowych woda gruntowa tworzy zwierciadło swobodne o dużym rozprzestrzenieniu, na głębokości od kilku do kilkunastu metrów. Rynny glacialne koncentrują spływ wód podziemnych, drenując zwłaszcza sandr III przy czym odpływ wód następuje w kierunku północnym.

W obrębie poziomu nadennego sandru VI i ostanców wytopiskowych woda gruntowa tworzy zwierciadło swobodne na głębokości od 2 m w strefach przydennych do 3-5 m na terenach wyżej położonych.

W obrębie dna rynny woda gruntowa występuje w przepuszczalnych utworach piaszczystych i torfach, tworząc zwierciadło swobodne na głębokości do 1 m.

- Na terenie gminy użytkowym poziomym wodonośnym jest poziom czwartorzędowy. W zakresie możliwości ujmowania wody gruntowej tego poziomu występują dwa obszary:
 - moreny spiętrzonej (istniejące ujęcia wykazują znaczne wydajności 15-35 m³/h)
 - obszary sandrowe (uzyskiwane wydajności wahały się od niespełna 3 do 50 m³/h)

Niemal cała gmina (poza fragmentem północnym leży w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych o nr WDK 144 o najwyższej ochronie wód.

1.4. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary gleb chronionych).

Najlepsze gleby na terenie gminy koncentrują się w północno-wschodniej części gminy tworząc rozległe zwarte kompleksy w obrębie pokryw pyłowych Pagórków Sulęcińsko-Świebodzińskich. Zaliczane są do kompleksu przydatności rolniczej żytniego bardzo dobrego, III a - III b klasy bonitacyjnej.

Miejscami występują gleby zaliczane do kompleksu żytniego dobrego, IV a-IV b klasy bonitacyjnej.

Rozległe powierzchnie sandrów zajmują gleby lekkie i bardzo lekkie, zaliczane do kompleksu przydatności rolniczej żytniego słabego V klasy bonitacyjnej, miejscami kompleksu żytniego bardzo słabego VI klasy bonitacyjnej.

Są to gleby mało żyzne mało przydatne dla rolnictwa.

Dna rynien glacialnych zajmują gleby torfowe, torfowo-murszowe, lokalnie murszowo-mineralne, tworzące trwale użytki zielone (łąki).

Gleby dobrej jakości, a więc klasy III i IV, stanowią dość duży odsetek gruntów ornych w gminie, wynoszący około 71%.

Jest to w warunkach woj. Lubuskiego stosunkowo wysoki wskaźnik, wskazujący na konieczność ochrony tych gleb dla rozwoju i intensyfikacji produkcji rolnej.

1.5. Lasy.

Blisko połowę obszaru gminy - 47% zajmują lasy. Są to przeważnie lasy sosnowe na siedliskach boru mieszanego świeżego i boru świeżego.

Siedliska suboceanicznego boru sosnowego to tereny na południe od jez. Paklicko Wielkie, na zachód od Lubrzy i na południe od Nowej Wioski.

Siedliska boru mieszanego to północy –zachód od Lubrzy i północny –zachód od jez. Niesłysz.

Na północy-wschód od jez. Niesłysz spotkać można także fragmenty lasów bukowych.

1.6. Klimat.

Gmina Lubrza podobnie jak cała Polska Zachodnia posiada klimat umiarkowany z wyraźną dominacją cech klimatu oceanicznego.

Charakterystyczne cechy klimatu:

- duże nasłonecznienie (średnia temperatura lipca wynosi 18°C,
- niewielka ilość opadów ok. 550-570 mm rocznie,
- długi okres dni bez przymrozków (średnia temperatura stycznia wynosi –1,2°C)
- pokrywa śnieżna zalega 40-60 dni,
- dość częste burze przy przewadze wiatrów zachodnich,
- okres wegetacyjny trwa 220-230 dni.

Tego typu mikroklimat zaliczyć można do bardzo korzystnych dla ludzi.

1.7. Walory rekreacyjne.

W obrębie gminy Lubrza występują dwa obszary o szczególnych walorach estetyczno-krajobrazowych i rekreacyjnych. Są to:

- rejon jez. Niesłysz, drugie co do wielkości na Pojezierzu Lubuskim, o najlepszych warunkach do uprawiania sportów wodnych,
- rejon jezior Lubie-Goszcza w pobliżu Lubrzy, mniejszych lecz atrakcyjnie położonych, połączonych kanałem żeglownym w atrakcyjny szlak wodny.

Wody jezior charakteryzują się dużą czystością.

- wskutek ukształtowania mis jeziornych tzn. dużych głębokości zaczynających się niemal od brzegu istnieje konieczność urządzania i zabezpieczania kąpielisk,
- istotnym elementem dla rekreacji są duże zwarte kompleksy leśne, o bogatym runie i dobrych warunkach dla zbieractwa.

1.8. Obszary podlegające ochronie.

1. Na terenie gminy Lubrza głównym elementem środowiska prawnie podlegającym ochronie jest obszar chronionego krajobrazu, ustanowiony „Rozporządzeniem nr 6 Wojewody Zielonogórskiego z dnia 10 lipca 1996 1. w sprawie wyznaczenia obszarów

chronionego krajobrazu, Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 12, poz. 117". Obszar ten obejmuje znaczne tereny gminy.

2. Główny zbiornik wód podziemnych o nr WDK 144 o najwyższej ochronie wód.
3. Rezerваты przyrody:
 - „Pniewski Ług” – rezerwat torfowiskowy utworzony w 1990 r., celem ochrony jest zachowanie torfowiska wysokiego,
 - „Nietoperek” – rezerwat faunistyczny utworzony w 1980 r. celem ochrony jest zachowanie miejsc zimowania oraz kolonii letniej nietoperzy,
 - „Nietoperek II” - rezerwat faunistyczny utworzony w 1998 r., (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r, w sprawie uznania za rezerwat przyrody, Dz. Ustaw Nr 166, poz. 1228), celem ochrony jest zachowanie miejsc zimowania i rozrodu największej w Europie, wielogatunkowej kolonii nietoperzy.
4. Powierzchniowy pomnik przyrody „Krzeczkowskie Bagno” – torfowisko.
5. Udokumentowane złoża kredy jeziornej i torfu Mostki.
6. Udokumentowane złoża kruszywa naturalnego w kat. C1 Mostki I.
7. Udokumentowane złoża węgla brunatnego „Siodło VIII”.
8. Parki podworskie – Staropole. Przelazy, Zagórze.
9. Podlegają ochronie
 - grunty orne III-IV klasy bonitacyjnej,
 - tereny leśne.

2. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

Na uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego składają się uwarunkowania zewnętrzne, które wynikają z położenia gminy w województwie oraz uwarunkowania wewnętrzne, które wynikają z określonych funkcji oraz rozwoju sfery społecznej i gospodarczej.

2.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Uwarunkowania wynikające z położenia gminy

Gmina Lubrza położona jest w centralnej części województwa lubuskiego w powiecie świebodzińskim. Sąsiaduje z gminami: od wschodu z gminą Świebodzin, od zachodu z gminą Łagów, od południa z gminą Skąpe, a od północy z gminami Sulęcín i Międzyrzecz.

Obszar gminy rozpościera się na terenie Pojezierza Wielkopolskiego, w jego zachodniej części, tj. na Pojezierzu Lubuskim. Północna i środkowa część gminy stanowi fragment mniejszej jednostki zwanej Pojezierzem Łagowskim, natomiast część południowa gminy zaliczana jest do tzw. Równiny Torzymskiej. Gmina zajmuje powierzchni 12 228 ha.

W skład gminy wchodzi 10 wsi i 8 przysiółków o łącznej liczbie ludności 3357. Siedzibą władz gminy jest Lubrza.

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 2 o znaczeniu międzynarodowym relacji Berlin-Warszawa, która wraz z planowaną równoległą do niej autostradą, jest jedną z najważniejszych arterii komunikacyjnych w Europie.

Przez teren gminy przebiega też linia kolejowa o znaczeniu państwowym Warszawa-Kunowice -granica państwa oraz linia o znaczeniu miejscowym Międzyrzecz-Toporów.

Gmina posiada połączenie autobusowe ze Świebodzinem i Zieloną Górą.

Obsługę regionalną gminy sprawują stolice województwa: miasto Zielona Góra i Gorzów Wlkp.

Dostępność komunikacyjna oraz walory naturalne gminy, dobre warunki glebowo-przyrodnicze, sprzyjać będą w rozwiązywaniu gospodarczych, społecznych i kulturalnych kontraktów gminy w ramach uczestnictwa i funkcjonowania Euroregionu Sprewa - Nysa - Bóbr.

2.2. Uwarunkowania wewnętrzne

Uwarunkowania wynikające ze stanu sieci osadniczej

Sieć osadniczą gminy tworzy 18 jednostek osadniczych, w tym:

- wsie sołeckie - 9
- przysiółki - 8

Pod względem liczby mieszkańców grupują się w następujących przedziałach zaludnienia:

- jednostki osadnicze o zaludnieniu do 100 osób

Mrówczyn	-
Tyczyno	-
Wągiel	-
Janisławiec	8
Chałupczyn	11
Dolisko	24
Laski	38
Romanówek	48
Zagaje	87

- jednostki osadnicze o zaludnieniu od 100-300 osób

Zagórze	108
Przełazy	205
Boryszyn	214
Bucze	235
Nowa	273
Wioska	290
Buczyna	

- jednostki osadnicze o zaludnieniu od 300-500 osób

Staropole	436
-----------	-----

- jednostki osadnicze o zaludnieniu powyżej 500 osób

Mostki	506
Lubrza	874

Sieć osadnicza gminy charakteryzuje się znacznym rozdrobnieniem, przeważają wsie małe i przysiółki. Forma ta stwarza mniej korzystne warunki rozwoju. Funkcję ośrodka administracyjnego gminy oraz ośrodka obsługi ludności dla całego obszaru gminy pełni wieś Lubrza.

Hierarchia ośrodków sieci osadniczej:

- ośrodek podstawowy z pełnym zakresem usług: Lubrza
- ośrodki podstawowe z niepełnym zakresem usług: Mostki, Staropole, Nowa Wioska, Przełazy
- ośrodki elementarne: wsie pozostałe

Podział terytorialny gminy

- a. wsie (jednostki osadnicze) – 18
- b. sołectwa – 9
- c. przysiółki – 8

Sieć osadnicza

Lp.	Jednostki osadnicze (wsie)	Sołectwa	Przysiółki
1.	Boryszyn	Boryszyn	
2.	Bucze	Bucze	Dolisko
3.	Buczyna		
4.	Zagaje	Zagaje	
5.	Lubrza	Lubrza	Chałupczyn Romanówek
6.	Mostki	Mostki	Janisławiec Mrówczyn Tyczyno
7.	Nowa Wioska	Nowa Wioska	Wągieł
8.	Staropole	Staropole	
9.	Przełazy	Przełazy	Laski
10.	Zagórze	Zagórze	

- Uproszczony wykaz gruntów (na dzień 1 stycznia 2002 r.)

Lp.	Obręb	Powierzchnia w ha
1.	Boryszyn	730,8
2.	Bucze	1 396,2
3.	Lubrza	1 856,1
4.	Mostki	2 078,8
5.	Nowa Wioska	1 019,4
6.	Przełazy	1 718,8
7.	Staropole	1 410,6
8.	Zagaje	889,1

9.	Zagórze	1 128,2
Razem		12 228,0

• **Uwarunkowania wynikające z funkcji gminy**

Podstawową funkcją gminy jest turystyka i rolnictwo. Z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych utrzymuje się większość mieszkańców. Uzupełniające funkcje to: mieszkalnictwo, usługi turystyczne, administracja wewnętrzna i usługi publiczne na rzecz mieszkańców, rzemiosło, drobna wytwórczość i przemysł lokalny.

W gminie Lubrza struktura pracujących w gospodarce narodowej przedstawia się następująco:

- sektor rolnictwa - 50%
- sektor przemysłu - 24%
- sektor usług (szeroko pojęty) - 26%

Mimo turystycznego charakteru gminy bardzo niewiele osób utrzymuje się wyłącznie z turystyki.

2.3. Uwarunkowania wynikające z procesów demograficznych

Zjawiska i procesy demograficzne wiążą się z wieloma dziedzinami funkcjonowania gminy, wywierają wpływ na rozwój sieci osadniczej, struktury zatrudnienia, rynek pracy, problemy bezrobocia, a także wyznaczają potrzeby w zakresie infrastruktury i sieci usług.

Rozmieszczenie ludności w gminie w 2002 r.

(źródło: Urząd Gminy Lubrza)

Lp.	Nazwa wsi	Liczba ludności	w tym:		Migracje		Wskaźnik przyrostu ludności
			kobiety	mężczyźni	dodatnie	ujemne	
1.	Boryszyn	214	102	112	+2	-1	+6
2.	Bucze	235	107	128	+7	-2	+2
3.	Buczyna	290	145	145	+6	-3	-3
4.	Chałupczyn	11	4	7			
5.	Dolisko	24	12	12		-2	
6.	Janisławiec	8	3	5	+1		+1
7.	Laski	38	22	16	+3	-2	
8.	Lubrza	874	437	437	+33	-29	-1
9.	Mostki	506	267	239		-11	-3
10.	Mrówczyn	-				-4	
11.	Nowa Wioska	273	124	149	+4	-9	+3
12.	Przełazy	205	108	97	+12	-9	
13.	Romanówek	48	24	24		-	
14.	Staropole	436	219	217	+15	-17	+1
15.	Tyczyno	-				-	-1
16.	Zagaje	87	41	46	+3	-	-1
17.	Zagórze	108	47	61	+1		-4
18.	Wągiel	-					

Razem	3 357	1 662	1 695	87	89	0
-------	-------	-------	-------	----	----	---

- Analiza procesów demograficznych**

rok	ludność gminy ogółem	kobiety	mężczyźni
2002	3 357	1 662	1 695

Według danych gminy stan ludności w 1999 roku wynosił 3 335 osób.

Gminę Lubrza na koniec roku 2002 zamieszkiwało 3 357 osób, z czego prawie połowę, bo 49,5% stanowią kobiety.

Gęstość zaludnienia dla gminy Lubrza wynosi 28 osób na 1 km².

W całym województwie lubuskim zamieszkuje średnio 73 osób na 1 km².

W 2001 roku przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w gminie wyniósł -0.62, wskaźnik zgonów 9,54.

Saldo migracji wyniosło - 2 (2002 r.)

Lubrza jedyna w powiecie ma ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców. Wskaźnik urodzeń jest tu niższy niż w województwie (województwo:10,14), zaś wskaźnik zgonów przewyższa średnią wojewódzką (województwo: 8,97).

- Struktura wiekowa ludności**

Strukturę wieku ludności gminy w rozbiciu na wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny przedstawia poniższa tabela.

wyszczególnienie grupa wieku	lata	
	2001	2002
w wieku przedprodukcyjnym do 17 roku życia	27,4%	28%
w wieku produkcyjnym kobiety 18-59 lat mężczyźni 18-64 lat	58,5%	58%
w wieku poprodukcyjnym kobiety 60 lat i więcej mężczyźni 65 lat i więcej	14,1%	14%

Struktura wiekowa ludności gminy – stan 30 X 2002 r.

Lp.	Miejscowość	Przekrój wiekowy				Ogółem
		do 18	18 - 40	40 - 60	powyżej 60	
1.	Boryszyn	73	66	38	37	214
2.	Bucze	60	85	61	29	235
3.	Buczyna	87	98	64	41	290
4.	Chałupczyn	3	2	4	2	11
5.	Dolisko	5	9	6	4	24
6.	Janisławiec	2	4	2	-	8

7.	Laski	7	18	7	6	38
8.	Lubrza	247	294	221	112	874
9.	Mostki	126	181	130	69	506
10.	Mrówczyn					
11.	Nowa Wioska	72	94	66	41	273
12.	Przełazy	53	78	51	23	205
13.	Romanówek	17	13	14	4	48
14.	Staropole	129	139	99	69	436
15.	Tyczyno					
16.	Zagaje	28	25	19	15	87
17.	Zagórze	24	39	31	14	108
	Razem	933	1 145	813	466	3 357

Przekrój wiekowy (grupa wiekowa 0 – 18) – stan na dzień 30 X 2002 r.

Lp.	Miejscowość	0-2	3-6	7-12	13-18	Ogółem
1.	Boryszyn	14	18	25	16	73
2.	Bucze	10	12	15	23	60
3.	Buczyna	5	11	31	40	87
4.	Chałupczyn	-	-	3	-	3
5.	Dolisko	1	-	2	2	5
6.	Janisławiec	2	-	-	-	2
7.	Laski	1	2	3	1	7
8.	Lubrza	19	48	82	99	247
9.	Mostki	8	23	40	54	126
10.	Mrówczyn	-	-	-	-	
11.	Nowa Wioska	10	14	30	18	72
12.	Przełazy	10	8	19	16	53
13.	Romanówek	1	4	4	8	17
14.	Staropole	17	27	43	42	129
15.	tyczyno	-	-	-	-	-
16.	Zagaje	5	2	12	9	28
17.	Zagórze	3	5	9	7	24
	Razem	106	174	318	335	933

Struktura wiekowa ludności gminy odbiega od średniej wojewódzkiej i średniej dla powiatu. W gminie mieszka relatywnie mniej osób w wieku produkcyjnym, zaś więcej w wieku poprodukcyjnym.

Prognozy odnośnie struktury wiekowej mieszkańców województwa lubuskiego nie są zadowalające. W 2020 r. ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowić będzie 25,5%, ludność w wieku produkcyjnym 56,4%, zaś w wieku poprodukcyjnym aż 18,1 %. Ludność gminy ulega stopniowemu starzeniu. Te niekorzystne zmiany wiążą się z malejącą liczbą urodzeń, a coraz dłuższym życiem mieszkańców.

W gminie Lubrza najliczniejszą grupą osób jest grupa w wieku produkcyjnym, która stanowi blisko 58% populacji gminy, co przy dużym strukturalnym bezrobociu w gminie stanowi o niskich dochodach, a przez to o jakości życia mieszkańców.

- Poziom wykształcenia mieszkańców gminy

Poziom wykształcenia w gminie		
wykształcenie	liczba osób	%
wyższe	94	3%
średnie	542	16%
zawodowe	681	20%
podstawowe	1 034	30%

Wysoki udział osób z wykształceniem podstawowym hamuje postęp w rozwoju gminy, postęp w rozwoju turystyki oraz nowoczesnego rolnictwa i nie rokuje większej poprawy poziomu życia ludności.

Ułatwienie młodzieży możliwości zdobycia wykształcenia i podniesienie poziomu edukacji to najefektywniejszy w skutkach proces dla zwiększenia aktywności społeczności lokalnej i dla rozwoju przedsiębiorczości.

- **Zatrudnienie**

Pracujący na terenie gminy Lubrza:

rolnictwo	50%
przemysł	24%
leśnictwo	1%
budownictwo	5%
handel i usługi	9%
transport i łączność	2%
administracja publiczna	3%
edukacja	5%
ochrona zdrowia i opieka społeczna	1%

W gminie Lubrza zatrudnionych jest relatywnie dużo osób w rolnictwie i bardzo mało w przemyśle. Szeroko pojęty sektor usług wraz z edukacją i administracją zatrudnia ponad 26% ogółu pracujących.

- **Bezrobocie**

Dane WUS z zakresu problemów bezrobocia w gminie Lubrza obrazuje poniższa tabela – stan 31 XII 2001 r.

wyszczególnienie	ogółem	z ogółem			
		kobiety	osoby bez prawa do zasiłku	kobiety	osoby bez prawa do zasiłku
		w osobach		w odsetkach %	
województwo	102 187	52 937	80 165	51,8	78,4
pow. świebodziński	4 305	2 058	3 732	47,8	86,7
gmina Lubrza	348	155	300	44,5	86,2

Największym problemem nie tylko w gminie Lubrza, ale w całym kraju jest bezrobocie wśród ludzi młodych.

W województwie lubuskim około 30% bezrobotnych to ludzie młodzi, którzy nie ukończyli 25 roku życia.

2.4. Uwarunkowania wynikające z infrastruktury społecznej

• Oświata i kultura

Na terenie gminy występują placówki oświatowe:

Lp.	Nawa placówki	Lokalizacja	Liczba uczniów	Zatrudnienie
1.	Publiczna Szkoła Podstawowa	Boryszyn	80	14
2.	Publiczna Szkoła Podstawowa	Mostki	67	16
3.	Publiczna Szkoła Podstawowa	Lubrza	165	21
4.	Publiczne Gimnazjum	Lubrza	129	18

W gminie Lubrza od września 1999 r. istnieją trzy szkoły podstawowe i jedno gimnazjum. Łączna liczba uczniów wynosi 441 osób. Ponadto w Lubrzy znajduje się przedszkole publiczne.

Uzupełnieniem placówek dla mieszkańców gminy jest szkolnictwo na poziomie średnim w Świebodzinie, Międzyrzeczu, wyższym w Zielonej Górze, Gorzowie Wlkp., Poznaniu, Szczecinie, Sulechowie.

Reforma edukacji spowodowała nowe zobowiązania finansowe nałożone na budżet gminy. Jej efektem jest również zmniejszenie ilości placówek szkolnych i wydłużenie drogi do szkoły.

Celowym działaniem jest stworzenie systemu komunikacji szkolnej, który obejmuje nie tylko dowóz dzieci autobusami, ale także wykonanie ścieżek rowerowych łączących wsie w danym obwodzie szkolnym.

• Placówki kultury

Lp.	Nazwa	Lokalizacja	Pow. w m ²	Zatrudnienie
1.	Gminny Ośrodek Kultury	Lubrza	1 350	
2.	Biblioteka Publiczna	Lubrza	50	1

Biblioteki

Gmina posiada trzy biblioteki szkolne w Boryszynie, Mostkach i Lubrzy.

Księgozbiór bibliotek w 2000 r. liczył 1 172 pozycji.

Świetlice socjoterapeutyczne znajdują się w: Lubrzy, Staropolu, Buczynie.

Obiekty sakralne

Kościóły wyznania rzymsko-katolickiego znajdują się w miejscowościach: Lubrza, Mostki, Przelazy, Nowa Wioska, Boryszyn; kaplice: Bucze, Zagaje, Staropole.

Cmentarze

Cmentarze komunalne znajdują się w miejscowościach: Lubrza, Boryszyn, Nowa Wioska, Mostki, Przelazy.

Zdrowie

W związku z reformą ochrony zdrowia aktualnie podstawową opiekę zdrowotną wszystkim mieszkańcom gminy zapewniają dwie placówki niepubliczne w Lubrzy i Mostkach oraz jedna apteka w Lubrzy.

Usługi w zakresie szpitalnictwa świadczone są przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Świebodzinie.

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Pow .w m ²	Zatrudnienie
1.	Indywidualna Praktyka Stomatologiczna	Lubrza	44,92	1 stomatolog
2.	Praktyka Lekarza Rodzinnego		110,20	1 lekarz rodzinny 3 pielęgniarki
3.	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Praktyka Lekarza Rodzinnego	Mostki	100,00	1 lekarz rodzinny 1 pielęgniarka

Na jakość życia mieszkańców gminy ma wpływ swobodny dostęp do służby zdrowia. W gminie Lubrza dostęp do lekarza jest znacznie trudniejszy niż przeciętnie w pozostałych gminach wiejskich w powiecie czy województwie.

W perspektywie należy dążyć do wzmocnienia opieki zdrowotnej, szczególnie do poprawienia dostępności usług.

- **Porządek publiczny**

Na terenie gminy działa Rewir Dzielnicowy Policji znajdujący się w Lubrzy i podlegający pod Powiatową Komendę Policji w Świebodzinie.

Na terenie gminy porządku publicznego strzeże dwóch funkcjonariuszy, na wyposażeniu posterunku znajduje się jeden radiowóz. W zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego działa pięć placówek Ochotniczej Straży Pożarnej w Lubrzy, Nowej Wiosce, Zagajach, Mostkach oraz w miejscowości Bucze.

- **Handel, gastronomia i usługi**

Sieć tych placówek zapewnia zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców gminy.

Obiekty handlowe w poszczególnych wsiach:

Lokalizacja	Nazwa	Ilość przedmiotów
Boryszyn	sklep spożywczy	2
Staropole	sklep spożywczy	2
Zagaje-Buczyna	sklep spożywczy	3
Bucze	sklep spożywczy	2
Przełazy	sklep spożywczy	2
Mostki	sklep spożywczy	1
Mostki	pawilon handlowy	2
Lubrza	sklep spożywczy	5
Lubrza	Sklep spożywczo-przemysłowy	2
Nowa Wioska	sklep spożywczy	1
Zagórze	sklep spożywczy	1
Lubrza	kiosk „Ruch”	1

Lokalizacja obiektów gastronomicznych:

Miejscowość	Nazwa	Ilość przedmiotów
Przełazy	Bar	1
Mostki	Bar	3
Lubrza	Zajazd	1
Lubrza	Kawiarnia-bar	1
Lubrza-Romanówek	Hotel	1
Bucze	Hotel	1

Działalność usługowa w poszczególnych wsiach:

Lokalizacja	Nazwa	Ilość przedmiotów
Boryszyn	wydawnicza	1
Staropole	mechanika pojazdów	1
Staropole	wywóz śmieci	1
Buczyna	transport, przewozy	2
Buczyna	w zakresie sprzątania	1
Bucze	malarsko-tapicerskie	1
Przełazy	malarsko-tapicerskie	1
Przełazy	wynajem pokoi	1
Bucze	produkcja figurek ogrodowych	1
Przełazy	agroturystyczna	1
Mostki	myjnia samochodów	2
Mostki	usługi transportowe	2
Przełazy	wywóz śmieci	1
Mostki	stolarstwo, roboty ogólnobudowlane	1
Nowa Wioska	rzeźnicze	1
Nowa Wioska	wywóz nieczystości	1
Lubrza	ślusarstwo	1
Lubrza	murarstwo-malarstwo	3
Lubrza	stolarstwo	1
Lubrza	naprawa pojazdów samochodowych	2
Lubrza	blacharstwo samochodowe	2
Lubrza	usługi transportowe	3
Lubrza	lecznictwo weterynaryjne	1
Lubrza	ubojnia drobiu	2
Lubrza	biuro rachunkowe	1
Lubrza	lekarskie	2
Lubrza	stomatologiczne	1
Lubrza	turystyczne	1
Lubrza	produkcja i sprzedaż wikliny	1
Lubrza	rozrywkowe	1
Lubrza	punkt apteczny	1

Placówki Urzędów Poczta - Telekomunikacyjnych w miejscowościach:

Lokalizacja	Nazwa	Stan istniejący	
		Powierzchnia w m ²	Liczba zatrudnionych
Lubrza	Poczta Polska Rejonowy Urząd	200	4

	Poczty w Gorzowie Wlkp.		
--	----------------------------	--	--

Usługi administracyjne:

Lokalizacja	Nazwa	Liczba zatrudnionych
Lubrza	Urząd Gminy	20

- Przemysł**

Podmioty gospodarcze

Lp	Nazwa produktu	Miejscowość	Rodzaj działalności	Liczba zatrudnionych
1.	Przedsiębiorstwo Spedycji Międzynarodowej C. HARTWIG	Staropole	Urząd celny usługi transportowe	20
2.	Zakład stolarski	Nowa Wioska	usługi dla ludności	2
3.	Żwirownia Mostki	Mostki	eksploatacja kruszywa	-

Na terenie gminy Lubrza nie zlokalizowano żadnych uciążliwych dla środowiska zakładów przemysłowych.

Fakt ten pozwala gminie na zachowanie jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Oprócz wymienionych podmiotów gospodarczych istnieją jedynie niewielkie zakłady jak: warsztaty samochodowe, zakłady ogólnobudowlane, zakłady przetwórstwa spożywczego, piekarnie, masarnie.

2.5. Uwarunkowania wynikające ze stanu rolnictwa i leśnictwa

- Rolnictwo i leśnictwo**

Ogólna powierzchnia gminy Lubrza wynosi 12 228 ha w tym:

- użytki rolne 4 618 ha tj. 38% powierzchni gminy
- lasy 5 810 ha tj. 47% powierzchni gminy

Użytkowanie gruntów, stan 2002 r.

(dane Urzędu Gminy Lubrza)

Powierzchnia gminy	12 228 ha	100%
• użytki rolne w tym:	4.618 ha	38%
- grunty orne	3.853 ha	32%
- sady	13 ha	
- łąki	553ha	4%
- pastwiska	199 ha	2%
• użytki leśne i grunty zalesione w tym:	5.810 ha	47%

- lasy i grunty leśne	5.810 ha	
- grunty		
• pozostałe	1.800 ha	15%

Użytkowanie gruntów w poszczególnych miejscowościach przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa	Pow. ogółem	Użytki rolne	Użytki leśne	Pozostałe
1.	Boryszyn	730,84	626,48	48,16	56,20
2.	Bucze	1.396,20	495,90	807,41	92,89
3.	Lubrza	1.853,08	704,33	920,46	231,29
4.	Mostki	2.078,83	826,76	1.026,68	225,39
5.	Nowa Wioska	1.019,38	466,32	347,98	205,08
6.	Przełazy	1.718,85	316,94	764,43	637,48
7.	Staropole	1.410,56	596,83	627,63	186,10
8.	Zagaje	889,07	264,65	544,55	79,87
9.	Zagórze	1.128,19	320,36	722,87	84,94
	Razem	12.228,0	4.618,57	5.810,17	1.799,26

Struktura własności gruntów:

— powierzchnia ogółem	12.228 ha
— zasoby własności Rolnej Skarbu Państwa	3.625 ha
— grunty Państwowego Gospodarstwa Leśnego	6.042 ha
— grunty komunalne	249 ha
— grunty osób fizycznych	1.639 ha
— pozostałe	673 ha

Na terenie gminy istnieje 331 indywidualnych gospodarstw rolnych. Z ogólnej powierzchni gospodarstw 191 czyli 57,7% stanowią gospodarstwa poniżej 1 ha.

Szczegółowe rozbiecie gospodarstw indywidualnych w gminie obrazuje poniższa tabela.

Gospodarstwa indywidualne w gminie Lubrza na koniec 2001 r.

Lp.	Miejscowość	Ogólna liczba gospodarstw	w tym:	
			do 1 ha	pow. 1 ha
1.	Boryszyn	32	17	15
2.	Bucze	22	18	4
3.	Lubrza	95	59	36
4.	Mostki	52	30	22
5.	Nowa Wioska	50	23	27
6.	Przełazy	26	12	14
7.	Staropole	35	20	15
8.	Zagaje	14	8	6
9.	Zagórze	5	4	1
	Razem	331	191	140

Użytkowanie gruntów przez indywidualne gospodarstwa rolne:

Grunty orne	- 2. 775 ha
Sady	- 10 ha
Łąki	- 477 ha
Pastwiska	- 125 ha
Lasy i grunty leśne	- 23 ha
Pozostałe	- 49 ha

Na terenie gminy działają następujące zakłady rolne:

Nazwa podmiotu	Miejscowość	Rodzaj działalności	Liczba zatrudnionych
Gospodarstwo rolne	Staropole	produkcja rolnicza	6
Gospodarstwo rolne	Bucze	produkcja rolnicza	2
Ferma drobiu	Nowa Wioska	hodowla drobiu	2+1
Ferma drobiu	Zagórze	hodowla drobiu	2
Ferma drobiu	Lubrza	hodowla drobiu	2

Struktura gleb wg klas w gminie Lubrza przedstawia się następująco:

Grunty orne:

R III a	- 324 ha
R III b	- 456 ha
R IV a	- 738 ha
R IV b	- 655 ha
R V	- 1154 ha
R VI	- 568 ha
R VI z	- 18 ha

Sady:

R IV a	- 13 ha
--------	---------

Łąki:

Ł III	- 108 ha
IV	- 419 ha
V	- 75 ha
VI	- 15 ha

Pastwiska:

Ps III	- 12 ha
IV	- 50 ha
V	- 97 ha
VI	- 46 ha
VI z	- 10 ha

Najlepsze gleby koncentrują się w północnej części gminy tworząc zwarte kompleksy w obrębach Boryszyna i Staropola.

W ogólnej powierzchni gleby klas III i IV stanowią ponad połowę gruntów ornych (71%). Rodzaje upraw dominujących w gminie to: żyto, pszenica i ziemniaki.

W produkcji zwierzęcej przeważa hodowla trzody chlewnej, owiec i indyków.

Funkcjonowanie wsi i rolnictwa uległo zasadniczym zmianom w wyniku przejścia do systemu gospodarki rynkowej. Nastąpił głęboki regres w produkcji rolniczej i pogorszyły się warunki życia mieszkańców gminy Lubrza.

Lasy zajmują 5 810 ha, co stanowi 47% powierzchni gminy. Dominują lasy sosnowe na siedliskach boru mieszanego świeżego i boru świeżego.

Lasy stanowią naturalne zaplecze surowcowe dla zlokalizowanych na terenie gminy zakładów przetwórstwa drewna, a także źródło surowca dla przetwórstwa spożywczego (grzyby, jagody).

Lasy są również potencjalnym obszarem dla rozwoju turystyki i wypoczynku.

W gminie ma miejsce umiarkowany rozwój rybactwa na bazie istniejących stawów rybnych.

2.6. Uwarunkowania wynikające z zasobów mieszkaniowych.

• Zasoby mieszkaniowe

Stan zasobów mieszkaniowych to 1100 mieszkań, z czego 89% stanowią mieszkania w budownictwie jednorodzinym. Przeliczając liczbę mieszkań na liczbę mieszkańców otrzymujemy wskaźnik wynoszący 3,1 osoby na mieszkanie, co świadczy o niezbyt dużym zagęszczeniu i stanowi korzystny fakt dla rozwoju usług typu „Bed & Breakfast”.

Zasoby mieszkaniowe zamieszkane w 2000 r. (źródło: Województwo Lubuskie w 2001 r. Urząd Statystyczny w Zielonej Górze)

Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę w m ²	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	Przeciętna liczba osób na izbę
904	3 438	60,7	18,6	3,60	0,95

Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gminy w 1999 r.

Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys m ²	Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
26	100	1,5	3,85	58,8

Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez urząd gminy osobom fizycznym w 1999 r.

Mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys m ²	Wartość sprzedanych budynków w tys zł	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²
11	560	75,2	50,9

Mieszkania oddane do użytku w 2000 r.

Mieszkania		Izby		Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	
ogółem	w tym budownictwo indywidualne	ogółem	w tym budownictwo indywidualne	ogółem	w tym w budynkach indywidualnych
7	7	42	42	922	922

Zasoby mieszkaniowe w gminie (2001 r.)

lokale mieszkaniowe - 25
 izby - 88
 pow. użytkowa mieszkań - 1.382,00 m²

Ruch budowlany w 2001 r.

Lp.	Miejscowość	Rodzaj obiektu	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę	Liczba obiektów oddanych do użytkowania
1.	Lubrza	- przyłącze wodno-kanalizacyjne - budynek mieszkalny - linia nn do budynku mieszkalnego - budynek letniskowy - podział działki - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - przyłącze wodne - budynek mieszkalny	12	13	-
2.	Nowa Wioska	- podział działki - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - podział działki - budynek mieszkalny	7	4	-
3.	Przełazy	- pawilon handlowy - budynek mieszkalny - linia nn - linia nn - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - podział działki - linia nn - zbiornik na gaz - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny	11	12	-
4.	Bucze	- dobudowa do kaplicy - budynek mieszkalny - stacja paliw	3	3	-
5.	Mostki	- podział działki - rozbudowa stacji paliw - rozbudowa pawilonu handlowego - pawilon handlowy - stacja trafo	13	5	-

		- domek letniskowy - linia telekomunikacyjna - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - budynek mieszkalny - dobudowa do budynku mieszkalnego - stacja paliw - magazyn na gaz			
6.	Staropole	- dobudowa do budynku mieszkalnego	1	2	-
7.	Boryszyn	- budowa drogi	1	1	-

- **Telekomunikacja**

Usługi telekomunikacyjne obrazują jakość życia mieszkańców gminy.

Stanowią także jedno z kryteriów atrakcyjności inwestycyjnej dla biznesu krajowego i zagranicznego.

Abonenci telefoniczni na 1000 ludności w 1999 r.

(źródło: Województwo Lubuskie w 2000 r.

Urząd Statystyczny w Zielonej Górze)

gmina Lubrza	88,0
powiat świebodziński	191,3
województwo lubuskie	229,0
gminy wiejskie	122,4

Placówki pocztowe i placówki usług telekomunikacyjnych, abonenci telefonii przewodowej w 1999 r.

Placówki pocztowe i placówki usług telekomunikacyjnych		Abonenci telefonii przewodowej	
ogółem	na 10 tys. ludności	ogółem	na 1000 ludności
2	6,2	284	88,0

Usługi telekomunikacyjne dla mieszkańców gminy Lubrza świadczone są przez Rejon Telekomunikacyjny w Świebodziźnie.

Telefonizacja obejmuje prawie cały teren gminy oprócz wsi Przełazy i Zagórze.

Obecnie we wsi Mostki kończona jest realizacja telefonizacji.

2.7. Uwarunkowania wynikające ze stanu turystyki i wypoczynku.

- **Turystyka i wypoczynek**

Możliwości aktywnego spędzania wolnego czasu określają istniejące obiekty rekreacyjne i sportowe.

Obiekty rekreacyjne i sportowe

Lp.	Nazwa	lokalizacja	Pow. działek w m ²
1.	Boisko sportowe	Lubrza	12.900
2.	Boisko sportowe	Staropole	6.800
3.	Boisko sportowe	Przełazy	12.600
4.	Boisko sportowe	Mostki	10.000
5.	Sala gimnastyczna w PSP i Gimnazjum	Lubrza	512

Infrastruktura towarzysząca, w postaci obiektów rekreacyjnych czy sportowych jest również zbyt uboga w stosunku do występującego potencjału.

Gmina posiada potencjał w postaci położenia, warunków klimatycznych i występujących walorów do wykorzystania go dla potrzeb turystyki (atrakcyjne plaże i jeziora doskonale do kąpieli i uprawiania sportów wodnych, lasy pełne jagód i grzybów, liczne zabytki, a co najważniejsze czyste i zdrowe powietrze). Jeżeli chodzi o infrastrukturę potrzebną do zrealizowania tych celów przedstawia się ona następująco.

Lp.	Nazwa	Lokalizacja	Pow. działek w m ²
1.	Camping „Goszcza”	Lubrza	27.700
2.	Ośrodek wypoczynkowy „Dzierżoniów”	Lubrza	18.900
3.	Ośrodek wypoczynkowy „Euro-Loisiris”	Lubrza	24.600
4.	Gościniec „Młyn”	Romanówek	1.600
5.	Ośrodek Rehabilitacyjno-Wypoczynkowy	Przełazy	21.100
6.	Centrum Promocji i Szkolenia Województwa Lubuskiego	Przełazy	16.500
7.	Ośrodek wypoczynkowy LFM „Relaks”	Przełazy	15.000
8.	Ośrodek wczasowy „Pod Daglezją”	Krzeczkowo	1.059
9.	„Zajazd u Doktora” ul. Noblistów 1	Lubrza	900
10.	Gospodarstwo agroturystyczne	Przełazy 22	6.400

Atrakcyjnym turystycznie obiektem jest zespół umocnień Międzyrzeckiego Rejonu Umocnianego w rejonie wsi Boryszyn, budowanego w latach 30-tych.

Składa się on z systemu bunkrów i podziemnych korytarzy.

W gminie Lubrza nie wystarczająca jest ilość gospodarstw agroturystycznych, pól namiotowych i pojedynczych kwater prywatnych. Standard oferowanych w nich usług jest różny, jednak ogólnie plasuje się na średnim poziomie.

Istniejące punkty gastronomiczne, czy to w postaci tzw. „małej gastronomii” czy innych form nie spełniają w pełni wymogów ilościowych, a niektóre także wymogów jakościowych potrzebnych turystyce. Ilość wytyczonych i zagospodarowanych szlaków turystycznych o różnym przeznaczeniu jest niewystarczająca.

3. Uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania terenu

Na terenie gminy wykształcił się układ funkcjonalno - przestrzennej sieci osadniczej o cechach układu koncentrycznego z centralnie położoną wsią Lubrza i położonymi na południowy-zachód od niej Mostkami.

Pozostałe wsie w gminie połączone są z nimi komunikacyjnie.

Przestrzenne ukształtowanie wiejskiej sieci osadniczej charakteryzuje się jej rozdrobnieniem oraz zabudową wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Na 18 miejscowości, łącznie z przysiółkami, w 9 liczba ludności nie przekracza 100 osób. Największymi ośrodkami w tej strukturze są : Lubrza, Mostki, Staropole.

Lubrza pełni rolę ośrodka gminnego, zarówno pod względem administracji samorządowej jak i w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkańców i turystów.

Na wsiach program usługowy jest dość przypadkowy, głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Rozwiązaniem byłaby koncentracja usług podstawowych we wsiach rozwojowych: Lubrza, Mostki, Staropole, Nowa Wioska, Przełazy.

Gmina Lubrza charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczo krajobrazowymi. Blisko połowę obszaru gminy (47% powierzchni terenu) zajmują lasy, a prawie 670 ha zajmuje jeziora, jest tu zdrowe i czyste powietrze. Na terenie gminy spotkać można liczne zabytki.

Dotychczasowe i potencjalne funkcje gminy jako jednego z atrakcyjniejszych terenów rekreacyjno-turystycznych w województwie lubuskim odgrywają dużą rolę w nowej strukturze administracyjnej województwa.

Gmina Lubrza jest 45-tą co do wielkości obszaru, a 42-gą pod względem ilości mieszkańców gminą województwa lubuskiego. Miejscowość Lubrza położona jest w niewielkiej odległości od ośrodka wojewódzkiego - 45 km od centrum Zielonej Góry i 40 km od granic administracyjnych.

Głównymi branżami stymulującymi rozwój gminy Lubrza są:

- branża turystyczna (ośrodki wczasowe, hotele, pola namiotowe)
- branża rolnicza (gospodarstwa rolne).

Mocno preferowana jest turystyka, a zwłaszcza agroturystyka.

4. Uwarunkowania wynikające z ochrony wartości kulturowych

4.1. Historia gminy

Obszar gminy położony jest na terenie historycznej ziemi świebodzińskiej. Terytorium te za pierwszych Piastów należało do Wielkopolski. Taki stan utrzymał się także po testamencie Bolesława Krzywoustego. W XIII wieku okręg świebodziński znalazł się w strefie rywalizacji śląsko – wielkopolskiej, a pretensje wносиła też Brandenburgia. Od połowy XIII stulecia, po utracie Lubusza, granica Brandenburgii przesunęła się na wschód, przekraczając linię jezior łagowskich. W 1296 roku Świebodzin z okolicą, w tym obszar lubrzański, utracił ostatecznie łączność z Wielkopolską, stając się dziedzicznym terytorium książąt głogowsko-żagańskich, będących lennikami korony czeskiej. Od roku 1482, kiedy w posiadanie Brandenburgii weszły okręgi Krosna i Sulechowa ziemia świebodzińska stała się enklawą śląską, otoczoną posiadłościami Brandenburgii i Polski. Gdy pod koniec XV wieku wymarła głogowska linia Piastów, księstwo głogowsko-żagańskie stało się domeną władców Czech z dynastii habsburskiej, będących równocześnie cesarzami Niemiec. W 1742 roku, po zwycięskiej wojnie z Austrią, Fryderyk II przyłączył Śląsk do państwa pruskiego. Okręg świebodziński podporządkowany został rejencji legnickiej, a od 1816 roku rejencji frankfurckiej. Po roku 1945 rejon Świebodzina znalazł się w województwie poznańskim, a od 1950 roku w zielonogórskim.

Z materiałów Archeologicznego Zdjęcia Polski wynika, że ziemie dzisiejszej gminy Lubrza w czasach pradziejowych miały stosunkowo gęste zasiedlenie. W VII wieku na tereny

położone po obu stronach Odry napłynęły plemiona słowiańskie. U schyłku IX stulecia wiele z nich podporządkowanych zostało wczesnopiastowskiemu państwu. Obszar lubrzański znalazł się w granicach kasztelanii międzyrzeckiej. W nowych warunkach politycznych, na przestrzeni XI i XII wieku ukształtowała się podstawowa sieć osad wiejskich z Lubrzą jako ośrodkiem centralnym. W XIII wieku osady te zreformowane zostały przestrzennie i prawnie. Przeobrażenia te wiązały się z działalnością na tym terenie zakonów templariuszy, joannitów i paradyskich cystersów. Niektóre miejscowości jak Boryszyn, stały się przedmiotem sporów między kasztelanem międzyrzeckim, a komandorem łagowskich joannitów, aby ostatecznie w 1654 roku znaleźć się w granicach Brandenburgii (pozostałe wsie: Żarzyn, Wielowieś, Templewo leżą poza granicami gminy).

Od czasów średniowiecznych główną miejscowością obszaru gminy jest Lubrza. W XIII wieku była własnością rycerzy z rodu Jeleni-Niałków i Dryjów. Stanowiła ośrodek grodowy z osadą targową, będąc siedzibą dystryktu (okręgu administracyjnego). Funkcję tę utraciła Lubrza w pierwszej połowie XIV wieku na rzecz korzystnej pod względem komunikacyjnym położonego Świebodzina. Lubrza rozwijała się jednak nadal w oparciu o handel lokalny. Pierwsze źródłowe wiadomości o Lubrzy pochodzą z 1 połowy XIII wieku. Dokument z 1246 roku informuje o jej sprzedaży, jako wsi, przez komesa Bodzantę z Widzimia klasztorowi cystersów w Gościkowie. Transakcja dotyczyła jednak tylko części wsi, gdyż w roku 1276 słyhać o kasztelanie zbąszyńskim Wojciechu z rodu Dryjów, jako właścicielu Lubrzy. Jego to zapewne staraniom Lubrza otrzymała prawa miejskie. W roku 1322 opactwo paradyskie kupiło od komesa Wojciecha Kuczanaowica drugą część miejscowości. Odtąd aż do rozwiązania zakonu w 1810 roku Lubrza była w posiadaniu klasztoru. W okresie wojny 30-letniej utraciła prawa miejskie odzyskując je ponownie w 1857 roku. Od 1945 roku ma znowu status wsi.

Jak wspomniano wyżej w XIII wieku rozproszone osady wiejskie poddano przeobrażeniom przestrzennym nadając im racjonalne rozplanowanie, do tak zreformowanych miejscowości należą niewątpliwie: Boryszyn, Mostki, Staropole i być może Bucze. Nowa Wioska, Przełazy i Zagaje powstały prawdopodobnie nieco później, założone przez joannitów. Pozostałe wiejskie miejscowości gminy powstały w okresie od XVI do XIX wieku, jako folwarki (Boryszynek, Janisławice, Mrówczyn, Podbrzeże, Pszczelin, Romanówek, Zagórze) lub kolonie osad starszych (Dolisko, Chałupczyn, Węgieł, Tyczyno, Laski, Buczyna).

Lubrza ma regularny plan miejski z czworobocznym rynkiem w centrum. Wśród osad wiejskich występują cztery typy rozplanowania. Układ owalnicowy posiadają Boryszyn, Bucze i Staropole, zaś ulicowy Mostki, Przełazy i Zagaje. Nowa Wioska założona jest na planie ulicowo-placowym, a Laski i Zagórze są rzędówkami. Pozostałe drobne miejscowości prezentują typ czworobocznego założenia folwarcznego, rozbudowanego często o boczne aneksy, a w przypadku kolonii typ amorficzny.

Plany owalne i ulicówek czytelne do dziś mimo rozbudowy układów, uległy w XIX i XX wieku pewnym deformacjom, w wyniku zabudowy placów (Bucze), czy niefortunnnemu wkomponowaniu w układ założeń folwarcznych (Mostki).

Mimo, że Lubrza była ośrodkiem dyspozycyjnym cysterskich dóbr Gościkowa, to na terenie gminy własnością klasztoru, oprócz miasteczka, było tylko Staropole. W XVII wieku Staropolem władają jednak rody rycerskie Weibelschitzów, a później Grünbergów i Knobelsdorfów – nie wiadomo, czy na zasadach klasztornych lenników czy właścicieli. Niewykluczone, że w 1595 roku klasztor sprzedał staropolskie dobra. Do komandorii łagowskich joannitów należy do roku 1810 Boryszyn, Nowa Wioska, Przełazy, Zagaje i Zagórze, a także związane z tymi miejscowościami folwarki.

Własnością rycerską od średniowiecza były Bucze i Mostki, a od końca XVI wieku wspomniane już Staropole.

O wartościach kulturowych gminy decyduje historia poszczególnych miejscowości oraz zabytki, do których obok obiektów architektury należą stanowiska archeologiczne, układy przestrzenne wsi (także miejski układ przestrzenny Lubrzy), zieleń komponowana (parki i aleje), cmentarze, budowle przemysłowe, gospodarcze oraz fortyfikacyjne.

W kategorii układów przestrzennych najcenniejszym jest zespół urbanistyczny Lubrzy. Duże wartości mają wsie o czytelnym układzie owalnicowym, ulicowym i ulicowo-placowym.

Najstarszym zabytkiem architektury jest zachowana reliktoowo kamienna wieża na grodzisku w Lubrzy (XIII w). Do najcenniejszych należą kościoły w Boryszynie (1648r., wieża 1690r.) i Nowej Wiosce (1690r.), drewniane, konstrukcji zrębowej. Z innych budowli sakralnych zachowały się kościoły w Mostkach (szachulcowy), w Lubrzy (neoromański z 1847r.) i Przełazach (neoromański z 1910r.). Z zabytkowych budowli świeckich duże walory architektoniczne prezentują neorenesansowe place w Mostkach i Przełazach. Towarzyszą im krajobrazowe założenia parkowe, obecne także w Buczu i Staropolu. Na obrzeżu parku w Mostkach znajduje się cenna wieża widokowa z XIX wieku.

Znacznymi wartościami zabytkowymi odznacza się zespół zabudowy mieszkalnej Lubrzy, pochodzący w większości z XIX wieku. Domy mieszkalne i gospodarcze wsi, pochodzące głównie z 2 połowy XIX wieku i początków XX wieku, zasługują na uwagę jako ważne elementy krajobrazu kulturowego.

Zabytkiem nowoczesnej inżynierii fortyfikacyjnej, o wielkich walorach turystycznych jest zespół urządzeń stanowiących część Międzyrzeckiego Rejonu Umocnień. Najciekawszym elementem zespołu na terenie gminy jest boryszyńska pętla umocnień.

4.2. Uwarunkowania kulturowe gminy

BORYSZYN

Krajobraz

Wieś leży na płaskim terenie w krajobrazie otwartym, w pobliżu kanału łączącego jeziora Paklicko Wielkie i Paklicko Małe.

Dominanty

Dominantą przestrzenną i wysokościową wsi jest kościół filialny p.w. Zwiastowania NMP, wpisany do rejestru zabytków pod nr 247. Wzniesiony w latach 1709 – 1711, na miejscu świątyni z 1648 roku. Położony na nawsiu, w pobliżu rozwidlenia dróg, na niewielkim wyniesieniu, otoczony murem kamiennym. Jest to drewniana, jednonawowa świątynia zamknięta dachem czterospadowym z masywną drewnianą wieżą od zachodu. Po stronie południowej dwie kruchty.

Drugą dominantą przestrzenną był folwark z początku XX wieku założony na planie czworoboku, przy nawsiu, po zachodniej stronie kościoła. Stracił on na znaczeniu ze względu na to, że zachowały się tylko dwa budynki (mieszkalny i gospodarczy), objęte ewidencją konserwatorską. Budynek mieszkalny wzniesiony w 4 ćw. XIX jako budowla parterowa z dwukondygnacyjnym ryzalitem. W części środkowej, założonym na planie wieloboku. Elewacje boczne zamknięte szczytami o miękkiej linii.

Rozplanowanie

Wieś położona przy drodze prowadzącej z Lubrzy do Żarzyna. Przez wieś biegnie kolej Międzyrzecz-Toporów.

Dawny plan owalnicy, z XIX wieku rozwinął się w owalnicowo-widlicowy. Obecnie jest to wielodrożnica. W rozwidleniu, po stronie północnej nawsia, zlokalizowano zespół folwarczny.

Na nawsiu wytyczono działkę kościoła. Zagrody położone wzdłuż dróg Pierwotny plan, mimo dużego zatarcia, czytelny jest w dzisiejszym rozplanowaniu wsi.

Zabudowa

Zagrody, w układzie rozluźnionym, w większości założono na planie podkowy przy zachowaniu wspólnej linii rozgraniczeń. Niewiele budynków sięga początku XIX wieku. W większości są to budynki z 2 połowy XIX wieku, niekiedy o elewacjach z dość bogatym detalem architektonicznym w formie profilowanych gzymsów, opasek z kluczem. Pojawiają się budynki wzbogacone w części środkowej dwukondygnacyjnym ryzalitem. Z budynków użyteczności publicznej zachowała się szkoła z początku XX wieku.

W rejestrze zabytków figuruje drewniany dom nr 39 wzniesiony w 1703 roku.

W ewidencji dom nr 41 murowany z 1921 roku.

Fortyfikacje

Z lat 30-tych XX wieku zachowały się umocnienia tzw. Front Umocniony Łuku Odry i Warty PzW625.

Zieleń

Z zieleni komponowanej zachował się elegancki cmentarz z 2 połowy XIX wieku zlokalizowany przy drodze głównej Boryszyn-Staropole, który obecnie należy do wyznania rzymsko-katolickiego. Historyczny układ cmentarza na planie nieregularnym jest czytelny do dziś. Z jego dawnej kompozycji zachowały się: aleje lipowa, dębowa i dwa szpalery dębów. We wsi zachowała się aleja lipowa.

BUCZE

Krajobraz

Wieś o zwartej kompozycji, położona na terenie falistym w otwartym krajobrazie.

Dominanty

Zespół folwarczno-parkowy z XVIII – XIX wieku, zlokalizowany po południowo-zachodniej stronie wsi, przy drodze do Żelechowa, za jej zabudową zagrodową, stanowi dominantę przestrzenną wsi. Zabudowę, usytuowaną wokół prostokątnego podwórza, przecina droga prowadząca do Gronowa. Na rozległym podwórzu rośnie pomnik przyrody. Domy mieszkalne i gospodarcze pochodzą w większości z końca XIX wieku, niektóre o ceglanych elewacjach, zamknięte dwuspadowymi dachami, krytymi ceramiczną dachówką.

Park po zachodniej stronie folwarku.

Zespół objęty ewidencją konserwatorską.

Rozplanowanie

Wieś położona przy drodze bocznej Lubrza-Mostki, w pobliżu drogi tranzytowej Świebodzin-Świecko. Owalnicowe rozplanowanie pochodzące z XIV wieku zostało nieco zatarte w wieku XIX – XX. Zagrody rozłożone wokół owalnicy i na placu. Po stronie południowo-zachodniej, poza zabudową zagrodową, zlokalizowano zespół pałacowo-folwarczno-parkowy.

Zabudowa

Zabudowa dość zwarta, szczególnie po zachodniej stronie nawsia, które w XIX wieku zostało częściowo zabudowane. Zagrody na planie w większości podkowy zachowują wspólną linię rozgraniczeń. Budynki w większości pochodzą z 1 ćwierci XX wieku.

Zieleń

Zieleń komponowaną stanowi założony w XVIII – XIX wieku park zlokalizowany po zachodniej stronie wsi należący do zespołu folwarczno-parkowego. Na północ od wsi na granicy lasu, znajduje się dawny cmentarz założony przez ewangelików w 2 połowie XIX wieku. Obecnie nieczynny. Kompozycja cmentarza, oparta na planie zbliżonym do prostokąta, jest obecnie nieczytelna. Jedynie zachowane nagrobki, typowe do końca XIX i pocz. XX wieku w formie „pni drzew”, wskazują na istnienie cmentarza. W 1945 roku, w północno-wschodniej części wsi, przy drodze łączącej Mostki z Lubrzą, tuż za zabudowaniami, założono na sztucznym wyniesieniu, na rzucie nieregularnego czworoboku, cmentarz (wojenny) z II wojny światowej. Cmentarz obecnie nieczynny zachował swoją kompozycję i zieleń, na którą składają się w większości lipy.

BUCZYNA

Krajobraz

Wieś położona na terenie płaskim, w krajobrazie otwartym.

Dominanty

Brak.

Rozplanowanie

Wieś wywodzi się z osady górniczej o planie ulicówki, założonej w 2 połowie XIX wieku, przy drodze bocznej, prowadzącej do wsi Zagaje, na północny-wchód od Lubrzy. Do dziś zachowała swoje rozplanowanie.

Zabudowa

Zabudowa rozproszona. Zagrody na planie podkowy, czworoboku i w kształcie litery „L”. Jest tu kilka domów wielorodzinnych, piętrowych, zamkniętych dwuspadowymi dachami krytymi ceramiczną dachówką pochodzących z 1 ćwierci XX wieku.

Zieleń

Brak zieleni komponowanej.

CHAŁUPCZYN

Krajobraz

Niewielki przysiółek leży w krajobrazie otwartym, na płaskim terenie.

Dominanty

Brak

Rozplanowanie

Przysiółek leży na bocznej drodze prowadzącej z Ługowa do Lubrzy. Jest to kolonia z XIX wieku o amorficznym planie.

Zabudowa

Zabudowa rozproszona pochodzi z końca XIX i początku XX wieku. Zagrody na planie podkowy, czworoboku i w kształcie podkowy.

Zieleń

Brak zieleni komponowanej.

DOLISKO

Krajobraz

Przysiółek położony na terenie falistym, w krajobrazie otwartym.

Dominanty

Brak

Rozplanowanie

Przysiółek położony przy drodze prowadzącej do wsi Bucze o rozplanowaniu amorficznym.

Zabudowa

Rozproszona zabudowa pochodzi z przełomu XIX /XX wiek.

Zieleń

Brak zieleni komponowanej.

JANISŁAWIEC

Krajobraz

Budynki położone na lekko falistym terenie w otwartym krajobrazie.

Dominanty

Dawny folwark usytuowany przy szosie Wilkowo-Mostki założono w XIX wieku, na planie prostokąta. Wokół folwarku rosną pomnikowe drzewa. Zespół o zwartej kompozycji, składa się z czterech budynków (mieszkalny i gospodarcze) o ceglanych elewacjach (w układzie pasowym) przykrytych dwuspadowymi dachami.

Zespół objęty ewidencją konserwatorską.

Rozplanowanie

Folwark położony przy bocznej drodze odchodzącej od drogi prowadzącej z Wilkowa do Mostek, złożony na planie czworoboku.

Zabudowa

Związana z folwarkiem-do rozpoznania.

Zieleń

Brak informacji na temat zieleni komponowanej. Do rozpoznania.

LASKI

Krajobraz

Kolonia ukształtowana na terenie pagórkowatym, w otwartym krajobrazie.

Dominanty

Brak

Rozplanowanie

Kolonia o planie rzędówki rozłożona przy drodze bocznej Przełazy - Niedźwiedź. Zagrody oddalone od siebie wzdłuż drogi.

Zabudowa

Zagrody w układzie rozluźnionym na planie podkowy i litery „L”. Budynek pochodzi z 4 ćwierci XIX i początku XX wieku, w większości w układzie kalenicowym.

Zieleń

Z cmentarza datowanego na 2 połowę XIX wieku, zlokalizowanego przy lesie, zachował się drzewostan i fragmenty nagrobków.

LUBRZA

Krajobraz

Wieś o walorach rekreacyjnych, położona na płaskim terenie, w krajobrazie otwartym od strony jeziora skąd widoczna jest ekspozycja dawnego miasteczka.

Dominanty

Dominantę wysokościową i przestrzenną wsi stanowi kościół parafialny stojący na nawsiu, przy drodze głównej prowadzącej do Świebodzina, po jego zachodniej stronie. Teren kościelny w kształcie trapezu, ogrodzony murem. Zbudowany w 1848 roku, jako ewangelicka świątynia neoromańska. Jest to budowla murowana, jednonawowa zamknięta od południa absydą i przykryta dachem siodłowym, a od północy stoi smukła wieża o strzelistym hełmie.

Kościół wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 1038.

Rozplanowanie

Wieś położona przy drodze Świebodzin - Boryszyn. Owalny plan został w XIII-XIV wieku przekształcony w plan geometryczny z prostokątnym rynkiem. Zabudowa wzdłuż placu i drogi. W południowej części dawnego nawsia, tuż za zabudową, wytyczono działkę kościelną z cmentarzem.

Zabudowa

Zabudowa zwarta sięga I połowy XIX wieku aż do lat 30-tych wieku XX.

Zachowuje ona wspólną linię zabudowy i linię rozgraniczeń. Budynek parterowe i dwukondygnacyjne, zamknięte wysokimi dachami dwuspadowymi i naczółkowymi, w większości w układzie kalenicowym, krytymi ceramiczną dachówką karpówką. Elewacje wieloosiowe, tynkowane, wzbogacone niekiedy detalem architektonicznym w formie lizen boniowanych, pilastrów, profilowanych opasek z kluczem. Zachował się również młyn wodny pochodzący z ok. 1870 roku o dużych wartościach kulturowych.

Fortyfikacje

Na północ od Lubrzy zachowały się umocnienia z lat 30-tych XX wieku jest to Front Umocniony Luku Odry i Warty, Grupa Warowna Korner PzW 701 i PzW 702.

Zieleń

W centrum wsi, przy kościele, zlokalizowany jest cmentarz pochodzący z początku XVIII wieku, założony przez gminę ewangelicką. Wytyczono go na rzucie prostokąta i wprowadzono obsadzając ją klonami. Obecnie jest to miejsce pocmentarne o nieczytelnej kompozycji z zachowaną aleją i drzewami jak: lipy, graby, jesiony, modrzewie, sosny i topole.

Drugi cmentarz z 2 połowy XIX wieku, wyznania ewangelickiego, obecnie komunalny, zachował się na narożnej działce ulic: Świebodzińskiej i Armii Czerwonej.

Założony na rzucie prostokąta, zachował częściowo swoją kompozycję opartą na rzucie prostokąta i starodrzew, na który składają się lipy, kasztanowce, jesiony, tuje, klony.

Trzecim cmentarzem jest również cmentarz ewangelicki, założony w 1 połowie XX wieku przy ul. Klasztornej. Pełni obecnie funkcję cmentarza komunalnego.

Do dziś nie zachował swojego układu opartego na planie zbliżonym do owalu. Nie zachował się również starodrzew, poza kilkoma drzewami. Pojedyncze nagrobki adaptowano.

MOSTKI

Krajobraz

Wieś położona na terenie falistym, w krajobrazie otwartym.

Dominanty

Dominantę wysokościową stanowi kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej pochodzący z 1832 r., który powstał na miejscu starszego. Zlokalizowany w środku wsi, po zachodniej stronie drogi prowadzącej z Poznania do Słubic, na wyniesieniu. Ogrodzony murem kamiennym. Jest to jednonawowa świątynia o konstrukcji szkieletowo-ryglowej wypełnionej cegłą, od wschodu zamknięta wielobocznie, przykryta dachem dwuspadowym, a od zachodu wzbogacona neogotycka wieżą o czterospadowym dachu, zakończonym stożkiem. Elementem dysharmonizującym jest salka katechetyczna. Wpisany do rejestru zabytków pod nr 1074.

Dominantę przestrzenną wsi tworzy zespół pałacowo-folwarczno-parkowy założony w 2 połowie XIX wieku. Położony przy szosie Poznań-Słubice, po południowo-zachodniej stronie zabudowy zagrodowej. Zespół zwarty, na planie czworoboku z wolnostojącym pałacem, który jest dominantą zespołu. Prostopadle do niego usytuowane są budynki gospodarcze połączone ze sobą. Na przeciw pałacu, wolnostojące budynki rządcy i gospodarzy. Pałac wzniesiony w 1870 r. pełni funkcje szkoły. Jest to dwukondygnacyjna, murowana budowla, na planie wydłużonego prostokąta zamknięta dachem dwuspadowym o niskim kącie nachylenia. Elewacje wieloosiowe, boniowane w parterze. Budynki gospodarcze o rzutach wydłużonego prostokąta, z cegły i kamienia ciosanego połączonego z cegłą o dwuspadowych dachach. Z kamienia ciosanego i cegły jest również gołębnik z 1900-1910 roku. Jest to dwukondygnacyjna bryła o czterospadowym dachu. Za pałacem park, a dalej trojaki i budynki gospodarcze z cegły i kamienia ciosanego.

Rozplanowanie

Wieś położona przy drodze tranzytowej, łączącej Poznań ze Świeckiem. W obecnej wielodrożnicy czytelny jest jeszcze, pomimo zatarcia XIV- wieczny plan owalnicy. Pierwotny plan zniekształcono już w XVIII wieku poprzez nowe lokalizacje nawsia i wprowadzone w wieku XIX-XX nowej drogi. Zabudowa zagrodowa zlokalizowana wokół dawnego pałacu owalnicowego, następnie rozwinięta wzdłuż wytycznych dróg. Po południowej stronie wsi, za zabudową usytuowaną przy drodze założono folwark.

Zabudowa

Zabudowa zagrodowa zwarta składająca się z trzech, czterech budynków założonych w większości, na planie podkowy. Są to budynki pochodzące z końca XIX i początku XX wieku, niekiedy o ceglanych elewacjach. Kilka budynków sięga 1 połowy wieku XIX. Są to domy murowane, o elewacjach wieloosiowych ze skromnym detalem architektonicznym, zamknięte dachem naczółkowym. Niektóre z nich przebudowane, przeważnie na początku XX wieku, kiedy wprowadzono nadbudowy. Kilka domów z początku XIX wieku wzniesiono w konstrukcji ryglowej, obecnie ukryte pod tynkiem.

Fortyfikacje

Przy szosie Poznań -Świecko i przy torach zachował się Front Umocniony Luku Odry i Warty z 1935 – 1941r. Grupy Warownej Litzmann PzW 669, PzW 670, PzW671, PzW677.

Zieleń

Park z XIX wieku zlokalizowany po południowo-zachodniej stronie wsi znajduje się w dość dobrym stanie.

W centrum wsi, przy kościele otoczonym murem kamiennym, czytelny jest jeszcze cmentarz z XVIII wieku założony przez ewangelików. Na nim zachował się szczątkowo starodrzew tj. lipa, kasztanowiec, cisy, klony.

Na południe od wsi, w pobliżu torów kolejowych, zlokalizowany jest drugi cmentarz, obecnie nieczynny, który został założony w 2 połowie XIX wieku przez ewangelików. Układ cmentarza, częściowo czytelny oparto na nieregularnym planie. Zachowała się część alei brzozej, a także nieliczne nagrobki z końca i początku XX wieku.

MRÓWCZYN

Krajobraz

Dawny folwark (obecna leśniczówka położony na terenie płaskim, w krajobrazie otwartym od strony północy i wschodu.

Dominanty

Dawny folwark o zwartej kompozycji, założony w XVIII-XIX wieku, na planie czworoboku. Budynki otaczały prostokątne podwórza. Zachował się budynek leśniczówki datowany na przełom XVIII/XIX wiek. Postuluje się wpisanie obiektu do rejestru, po dokonaniu analizy wartości kulturowej.

Zabudowa

w/w folwark

Zieleń

Nie stwierdzono historycznej zieleni komponowanej.

NOWA WIOSKA

Krajobraz

Wieś o walorach rekreacyjnych i interesującej ekspozycji od strony północnej, leży na terenie falistym otwartym.

Dominanty

Kościół p.w. św. Anny z 1610 roku usytuowany na nawsiu, po jego południowej stronie, na niewielkim wzniesieniu. Otoczony murem z kamienia ciosanego (otynkowany). Na terenie zachował się starodrzew związany z istniejącym tu niegdyś cmentarzem. Świątynia drewniana konstrukcji zrębowej, oszalowana. Zwarta bryła przykryta dachem siodłowym, przechodzącym, po stronie wschodniej w trójboczny. Nad zachodnią częścią kościoła kwadratowa, drewniana wieża o cebulastym hełmie z ośmioboczną latarnią, krytą łupkiem.

Zniknęła dominanta przestrzenna jaką był folwark położony tuż przy nawsiu, po jego południowej stronie.

Rozplanowanie

Wieś położona przy bocznej drodze prowadzącej do Staropola i Lubrzy.

Ulicowo-placowy plan wsi z XVI wieku, w wieku XIX-XX rozwinął się w wielodrożnię. Do dziś czytelny jest pierwotny plan wsi, otoczony dość zwartą zabudowa zagrodową.

Zabudowa

Zabudowa wsi pochodzi w większości z końca XIX i początku XX wieku. Zagrody w zwartym układzie, założono w większości na planie podkowy. Pojedyncze budynki sięgają XIX wieku. Są to parterowe budynki o dachu naczółkowym i elewacjach pozbawionych detalu architektonicznego.

Zieleń

W centrum wsi, przy kościele otoczonym murem kamiennym, w XVII wieku ewangelicy założyli cmentarz na planie owalu. Na jego terenie obecnie zniwelowanym, rosną lipy i dąb. Zachował się również pomnik poświęcony poległym z czasu I wojny światowej.

Drugi cmentarz założyli ewangelicy w 1 połowie XX wieku, w północnej części wsi, przy drodze do Staropola. Do dziś zachował się częściowo układ oparty na rzucie prostokąta, otoczony z trzech stron dębami. Zachowały się również fragmenty nagrobków z tego czasu.

PRZEŁAZY

Krajobraz

Wieś o walorach rekreacyjnych położona na płaskim terenie, w krajobrazie otwartym, nad jeziorem Niesłysz.

Dominanty

Kościół neoromański z ok. 1910 roku, wzniesiony na miejscu starszego. Należy

Dominantę przestrzenną stanowi zespół pałacowo-parkowy z XIX wieku, zlokalizowany ok. 1870 roku jako trzykondygnacyjna bryła z dwoma czterokondygnacyjnymi wieżami i tarasem. Dach o niskim kącie nachylenia, przysłonięty jest krenelażem. Do niego, pod kątem, przylega krótkie skrzydło. W pobliżu stoi oficyna pałacowa z XIX wieku, przebudowana współcześnie. Jest to dwukondygnacyjna bryła zamknięta czterospadowym dachem. Elewacje wieloosiowe o różnych formach okien.

Rozplanowanie

Wieś położona przy drodze bocznej na południe od wsi Mostki i popołudniowej i wschodniej stronie jeziora Niesłysz. Zachował się plan XIV wiecznej ulicówki, rozwinięty w XIX wieku wzdłuż drogi prowadzącej nad jeziorem. Po południowej stronie, zabudowy zagrodowej, w XIX wieku założono zespół pałacowo-parkowy. Zagrody usytuowane wzdłuż łukowo przebiegającej drogi.

Zabudowa

Zagrody w zwartym układzie zachowują przeważnie wspólną linię rozgraniczeń. Założone na planie litery „L” lub podkowy. Składają się przeważnie z dwóch do czterech budynków. Pochodzą one w większości z końca i początku XX wieku. Zachowały się nieliczne sięgające początków wieku XIX o konstrukcji ryglowej ustawione szczytowo do ulicy usytuowane za linią rozgraniczeń.

Zieleń

Park z XIX wieku w zespole pałacowym założonym po południowej stronie wsi.

W zachodniej części wsi zachował się cmentarz założony w 1 połowie XX wieku przez gminę ewangelicką, obecnie czynny. Do dziś częściowo czytelny jest układ, oparty na planie

prostokąta z aleją lipową na osi. Na części ewangelickiej zachowały się fragmenty nagrobków. Część nagrobków adaptowano współcześnie.

ROMANÓWEK

Krajobraz

Przysiółek położony na płaskim terenie, w krajobrazie częściowo otwartym.

Dominanty

Folwark założony na planie podkowy utracił znaczenie dominanty przestrzennej.

Rozplanowanie

Przysiółek o rozplanowaniu amorficznym leży przy drodze prowadzącej z Lubrzy do Bucza.

Zabudowa

Zabudowa rozluźniona pochodzi z końca XIX i początku XX wieku. Wymaga analizy wartości kulturowej.

Zieleń

Brak informacji o zieleni komponowanej.

STAROPOLE

Krajobraz

Wieś ukształtowana na płaskim terenie, w otwartym krajobrazie.

Dominanty

Zespół dworsko-folwarczno-pałacowy z XIX wieku, położony po stronie północnej wsi, stanowił jej dominantę przestrzenną. Obecnie zachowały się jedynie dwa obiekty z 2 połowy wieku XIX i początku XX-tego oraz zaniedbany park.

Rozplanowanie

Wieś położona przy drodze prowadzącej z Lubrzy do Boryszyna. Pierwotny plan owalnicy z XIII wieku został rozwinięty w XIX-XX wieku w plan owalnicowo-widlicowy. Mimo pewnego zatarcia pierwotny plan czytelny jest w obecnym rozplanowaniu wielodrożnicy.

Zabudowa

Zagrody w układzie rozluźnionym założono na planie podkowy i litery „L”. Budynki pochodzą, w większości z końca XIX i początku XX wieku. Obok zabudowy zagrodowej zachował się dworzec kolejowy z początku XX wieku, remiza strażacka z końca XIX wieku i młyn elektryczny z początku XX wieku.

Należy przeprowadzić analizę kulturową zabudowy wsi.

Zieleń

Zieleń komponowana wsi wiąże się z parkiem dworskim położonym w zespole dworsko-folwarczno-parkowym, po północnej stronie wsi. Obecnie zaniedbany. Przy drodze bocznej, odchodzącej od drogi prowadzącej do Lubrzy, istnieje dawny cmentarz ewangelicki, założony w 2 połowie XIX wieku. Kompozycja cmentarza oparta na planie nieregularnym, jest w miarę czytelna. Zachowała się aleja lipowa, częściowo dębowa i klonowa. Dzwonnicę z początku XX wieku zaadaptowano na kaplicę pogrzebową. Ponadto istnieje wiele nagrobków, krzyży z 2 połowy XIX i początku XX wieku.

Z zieleni komponowanej zachowała się aleja lipowa we wsi wytyczona w końcu XIX wieku.

TYCZYNO

Krajobraz

Przysiółek położony na terenie falistym, w krajobrazie częściowo otwartym.

Dominanty

Dominanta przestrzenna, jaką był folwark w XIX wieku, straciła na znaczeniu przez likwidację zabudowy założonej na planie czworoboku.

Rozplanowanie

Przysiółek o rozplanowaniu amorficznym, leży na styku dróg prowadzących do wsi Mostki i Wilkowa.

Zabudowa

Zabudowa rozproszona pochodzi z końca XIX i początku XX wieku o wartościach kulturowych, można stwierdzić po dokonaniu jej analizy.

Zieleń

Brak informacji o zieleni komponowanej.

WĄGIEL

Krajobraz

Przysiółek położony na terenie falistym, w krajobrazie otwartym.

Dominanty

Brak

Rozplanowanie

Przysiółek o rozplanowaniu małej ulicówki, położony przy bocznej drodze prowadzącej do Nowej Wioski.

Zabudowa

Zabudowa zagrodowa przeważnie na planie podkowy. Budynek w większości pochodzą z końca XIX i początku XX wieku. Wymagają przeprowadzenia analizy co do wartości kulturowej.

Zieleń

Brak informacji o zieleni komponowanej.

ZAGAJE

Krajobraz

Wieś dość zwarta posadowiona na płaskim terenie, w otwartym krajobrazie.

Dominanty

W 1 połowie XIX wieku, po południowo-zachodniej stronie wsi, założono na planie czworoboku folwark, z którego obecnie pozostał jedynie spichlerz.

Dominanta przestrzenna straciła na znaczeniu.

Rozplanowanie

Wieś o rozplanowaniu amorficznym położona przy bocznej drodze do Buczyny.

Zabudowa

Zabudowa rozproszona pochodzi z końca XIX i początku XX wieku. Oprócz zabudowy zagrodowej zachowała się remiza strażacka pochodząca z początku XX wieku. W celu stwierdzenia wartości kulturowej zachowanej zabudowy należy dokonać jej analizy.

Zieleń

Cmentarz z XIX wieku, zlikwidowany po 1945 roku, zachował swój drzewostan i ślady nagrobków.

ZAGÓRZE

Krajobraz

Wieś leży na płaskim terenie, w otwartym krajobrazie.

Dominanty

Zespół folwarczno-parkowy, datowany na 1900-1935 r., położony po południowej stronie drogi prowadzącej do Toporowa. Przy drodze staw, a za nim folwark założony na planie podkowy. Przez teren folwarku biegnie droga do Niedźwiedzia, która dzieli zespół na część mieszkalną i gospodarczą. Część mieszkalna od północy ograniczona parkiem. W skład zespołu wchodzi dom mieszkalny o mansardowym dachu oraz budynki gospodarcze na planie wydłużonego prostokąta, wzniesione z kamienia ciosanego i cegły. Zespół stracił dużą część zabudowy. Park pozostaje zaniedbany.

Rozplanowanie

Wieś położona przy drodze łączącej Toporów z Mostkami. Pierwotna rzędówka z XV wieku już w XIX wieku stała się ulicówką.

Zabudowa

Zwarta zabudowa zagrodowa na planach podkowy, pochodzi w większości z początku XX wieku. Pojedyncze budynki sięgają wieku XVIII. Są to parterowe domy w konstrukcji ryglowej, tynkowane o dwuspadowych dachach, w układzie szczytowym, krytych ceramiczną dachówką karpiówką, stojące za linią rozgraniczeń. Do nich należy klasycystyczny budynek nr 23, parterowy, murowany o dekoracyjnych szczytach w konstrukcji ryglowej.

Zieleń

Zieleń komponowana stanowi park XIX wieku, znajdujący się po południowej stronie wsi w zespole folwarczno-parkowym. Obecnie zaniedbany.

STAN ZACHOWANIA, ZAGROŻENIA

Największym zagrożeniem układów przestrzennych wsi jest brak świadomości o ich walorach krajobrazowych, kompozycyjnych i kulturowych. To sprawiło, iż niejednokrotnie likwidowano historyczną zabudowę nie tylko zagrodową jak w Mostkach, ale zabudowę folwarczną, która jako zespół stanowiły dominantę przestrzenną wsi, tak jak w: Boryszynie, Mrówczynie, Nowej Wiosce, Pobrzeżu, Pszczelinie, Romanówku, Staropolu, Tyczynie czy Zagajach. Czasami współcześnie wprowadzono nowe, dysharmonizujące dominanty takie jak wielorodzinne bloki mieszkalne zlokalizowane na obrzeżu parku w Staropolu. Swoją wartość dominant, pomimo wprowadzenia dysharmonizujących przybudówek jak w kościele w Mostkach czy wprowadzenie blachy jako pokrycia dachowego w Boryszynie, zachowały

wszystkie kościoły. Także w planach wsi Boryszyn, Bucze, Mostki, Nowa Wioska, pomimo pewnych zniekształceń spowodowanych wprowadzeniem już w XIX wieku, zabudowy na nawsiu, czytelne są w obecnym rozplanowaniu, pierwotne założenia. Współcześnie również wprowadza się nową zabudowę jak w Lubrzy czy w Mostkach, która ani kompozycyjnie ani architektonicznie nie jest podporządkowana otaczającej przestrzeni. Stan techniczny zabudowy historycznej jest średni, niejednokrotnie wymagający jak najszybszego remontu. Zdarza się także, że remont prowadzony jest bez poszanowania wartości architektonicznej i zabytkowej obiektu. Poszerza się otwory okienne, nie bacząc na kompozycję elewacji, wprowadza się jednoramową stolarkę z PCV, dostawia się dobudówki nie pasujące do całej bryły obiektu. Ważnym elementem przestrzeni jest także nawierzchnia, która między innymi zachowała się na nawsiu we wsi Mostki.

Zachowane parki są zaniedbane. Samosiejki powodują zniekształcenie ich kompozycji.

Pomimo dużych zniekształceń zachowały się ślady historycznych cmentarzy, czasami zaadaptowanych do potrzeb współczesnych jak w Boryszynie, Buczu, Mostkach, Nowej Wiosce, Przelazach i Staropolu. Na niektórych są pojedyncze nagrobki (Laski, Mostki, Zagaje). Niekiedy współcześnie adaptowane.

Wykaz obiektów figurujących w rejestrze zabytków

1.	Boryszyn	- Kościół p.w. Zwiastowania NMP	nr rej.	1028
2.	Boryszyn	- dom nr 39	nr rej.	247
3.	Lubrza	- kościół p.w. św. Jana Chrzciciela	nr rej.	1038
4.	Mostki	- kościół p.w. Matki Boskiej	nr rej.	1047
5.	Mostki	Częstochowskiej	nr rej.	1048
6.	Nowa Wioska	- chałupa nr 11	nr rej.	250
7.	Przelazy	- kościół p.w. Św. Anny	nr rej.	3224
8.	Staropole	- pałac	nr rej.	3292
9.	Zagórze	- cmentarz ewangelicki	nr rej.	1070
10.	Zagórze	- dom nr 21	nr rej.	1071
		- dom nr 23 (czworak)		

Wykaz obiektów figurujących w rejestrze zabytków

1.	Boryszyn	- domy nr 33, 39 41
2.	Bucze	- zespół folwarczno-parkowy
3.	Chałupczyn	-
4.	Janisławiec	- zespół folwarczny
5.	Laski	-
6.	Lubrza	- domy przy ul. Armii Czerwonej nr 1, 2, 11, 13, 16, 17, 19
7.	Lubrza	- domy ul. Klasztorna nr 3
8.	Lubrza	- domy ul. Świebodzińska nr 21, 25, 30, 50, 65
9.	Mostki	- domy nr 40, 56, 57, 64
10.	Mostki	- pałac
11.	Mostki	- zespół folwarczny, folwark-magazyn
12.	Mrówczyn	
13.	Nowa Wioska	- dom nr 20, 52
14.	Nowa Wioska	- budynek gospodarczy nr 49
15.	Pobrzeże	
16.	Przelazy	- kościół p.w. Podwyższenia Krzyża
17.	Przelazy	- oficyna pałacowa
18.	Przelazy	- park krajobrazowy
19.	Przelazy	- budynek gorzelni
20.	Pszczelin	
21.	Romanówek	

- 22. Staropole - dzwonnica przy cmentarzu
- 23. Tyczyno
- 24. Zagaje
- 25. Zagórze - domy nr 21, 22, 23, 24

Wykaz stanowisk archeologicznych odkrytych na terenie gminy Lubrza

1. Boryszyn

Stan. 1 (AZP 53-13/17).

Cmentarzysko ciałopalne, młodszy okres epoki brązu.

2. Boryszyn

Stan. 2 (AZP 53-13/18).

Nieokreślone, okres rzymski.

3. Boryszyn

Stan. 3 (AZP 53-13/19).

Znalezisko luźne, V okres epoki brązu.

4. Boryszyn

Stan. 4 (AZP 53-14/29).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienna;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

5. Boryszyn

Stan. 5 (AZP 53-14/10).

Punkt osadniczy, późne średniowiecze.

6. Boryszyn

Stan. 6 (AZP 53-13/11).

- a) Ślad osadnictwa, kultura łużycka;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

7. Boryszyn

Stan. 7 (AZP 53-13/12).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [fazy D-E];
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

8. Boryszyn

Stan. 8 (AZP 53-13/13).

- a) Punkt osadniczy, I-II okres epoki brązu;
- b) Punkt osadniczy, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [faza A];
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

9. Boryszyn

Stan. 9 (AZP 53-13/14).

- a) Osada, wczesne średniowiecze [fazy C-D];
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

10. Boryszyn

Stan. 10 (AZP 53-13/26).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Osada, wczesne średniowiecze [fazy C-D];
- c) Osada, późne średniowiecze;
- d) Osada, wczesne średniowiecze.

11. Boryszyn

Stan. 11 (AZP 53-13/26).

Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze.

12. Lubrza

Stan. 1 (AZP 54-14/26).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Osada, wczesne średniowiecze [fazy C-D];
- c) Osada, późne średniowiecze
- d) Osada, wczesne średniowiecze.

13. Lubrza

Stan. 2 (AZP 53-14/27).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Punkt osadniczy, epoka brązu
- c) Cmentarzysko szkieletowe, ?.

14. Lubrza

Stan. 3 (AZP 53-13/28).

Punkt osadniczy, IV – V okres epoki brązu.

15. Lubrza

Stan. 4 (AZP 54-13/27).

- a) Osada, kulturowa łużycka;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [fazy D-E];
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

16. Lubrza

Stan. 5 (AZP 53-14/55).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;

- b) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [faza E];
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

17. Lubrza

Stan. 6 (AZP 54-13/28).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze.

18. Lubrza

Stan. 7 (AZP 54-13/29).

- a) Punkt osadniczy, kultura jastorfska;
- b) Punkt osadniczy, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze;
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

19. Lubrza

Stan. 8 (AZP 54-13/30).

- a) Osada produkcyjna, późny okres lateński;
- b) Punkt osadniczy, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [faza E];
- d) Osada, późne średniowiecze-nowożytność.

20. Lubrza

Stan. 9 (AZP 54-13/31).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

21. Lubrza

Stan. 10 (AZP 54-13/32).

- a) Obozowisko, epoka kamienia;
- b) Punkt osadniczy, późne średniowiecze-nowożytność;
- c) Ślad osadnictwa, starożytność.

22. Lubrza

Stan. 11 (AZP 54-13/33).

- a) Punkt osadniczy, neolity;
- b) Ślad osadnictwa, wczesna epoka brązu;
- c) Ślad osadnictwa, epoka brązu;
- d) Punkt osadniczy, starożytność;
- e) Osada, późne średniowiecze.

23. Lubrza

Stan. 12 (AZP 54-13/34).

Osada, późne średniowiecze.

24. Lubrza

Stan. 13 (AZP 53-13/35).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Punkt osadniczy, wczesne średniowiecze [fazy D/E];
- d) Osada, późne średniowiecze-nowożytność.

25. Lubrza

Stan. 14 (AZP 54-13/36).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Osada, późne średniowiecze.

26. Lubrza

Stan. 15 (AZP 54-13/37).

- a) Ślad osadnictwa, neolit;
- b) Punkt osadniczy, późne średniowiecze-nowożytność.

27. Lubrza

Stan. 16 (AZP 54-13/38).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Osada, późne średniowiecze.

28. Lubrza

Stan. 17 (AZP 54-13/39).

Punkt osadniczy.

29. Lubrza

Stan. 18 (AZP 54-13/40).

Punkt osadniczy, późne średniowiecze.

30. Lubrza

Stan. 19 (AZP 54-13/41).

Punkt osadniczy, późne średniowiecze.

31. Lubrza

Stan. 20 (AZP 54-13/42).

- a) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [faza A];
- b) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [faza E];
- c) Punkt osadniczy, późne średniowiecze.

32. Lubrza

Stan. 21 (AZP 54-13/43).

- a) Ślad osadnictwa, kultura łużycka;
- b) Ślad osadnictwa, epoka brązu;
- c) Osada, późne średniowiecze.

33. Lubrza

Stan. 22 (AZP 54-13/44).

- a) Punkt osadniczy, epoka brązu – okres halsztacki;
- b) Punkt osadniczy, starożytność;
- c) Osada, późne średniowiecze.

34. Lubrza

Stan. 23 (AZP 54-13/45).

- a) Ślad osadnictwa, neolit;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

35. Lubrza

Stan. 24 (AZP 54-13/46).

- a) Punkt osadniczy, wczesna epoka brązu;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

36. Lubrza

Stan. 25 (AZP 54-13/47).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

37. Lubrza

Stan. 26 (AZP 54-13/48).

- a) Osada, wczesne średniowiecze [fazy C-D/E];
- b) Punkt osadnictwa, późne średniowiecze;
- c) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

38. Lubrza

Stan. 27 (AZP 54-13/49).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Osada, późne średniowiecze-nowożytność.

39. Lubrza

Stan. 28 (AZP 54-13/50).

- a) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [fazy C/D];
- b) Osada, późne średniowiecze.

40. Lubrza

Stan. 29 (AZP 54-13/51).

Osada, późne średniowiecze.

41. Lubrza

Stan. 30 (AZP 54-13/52).

- a) Ślad osadnictwa, wczesna epoka brązu;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

42. Lubrza

Stan. 31 (AZP 54-13/53).

- a) Punkt osadniczy, wczesna epoka brązu;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

43. Lubrza

Stan. 32 (AZP 54-13/54).

- a) Ślad osadnictwa, wczesna epoka brązu;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

44. Lubrza

Stan. 33 (AZP 54-13/55).

- a) Punkt osadniczy, neolit;
- b) Punkt osadniczy, wczesna epoka brązu;
- c) Ślad osadnictwa, starożytność;
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność;

45. Lubrza

Stan. 34 (AZP 53-13/1).

- a) Punkt osadniczy, kultura łużycka;
- b) Punkt osadniczy, okres lateński;
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze;
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- e) Osada produkcyjna, starożytność.

46. Lubrza

Stan. 35 (AZP 53-13/2).

- a) Punkt osadniczy, późny okres lateński;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

47. Lubrza

Stan. 36 (AZP 53-13/3).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

48. Lubrza

Stan. 37 (AZP 53-13/4).

- a) Osada, neolit;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

49. Lubrza

Stan. 38 (AZP 53-13/5).

- c) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

50. Lubrza

Stan. 39 (AZP 54-13/56).

Grodzisko, późne średniowiecze.

51. Mostki

Stan. 1 (AZP 54-13/23).

- a) Cmentarzysko ciałopalne, III-IV okres epoki brązu;
- b) Cmentarzysko kurhanowe, ?.

52. Mostki

Stan. 2 (AZP 55-13/2).

- a) Znajdzisko luźne, neolit;
- b) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- c) Ślad osadnictwa, starożytność;
- d) Punkt osadniczy, późne średniowiecze.

53. Mostki

Stan. 3 (AZP 55-13/3).

- a) Ślad osadnictwa, kultura łużycka;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

54. Mostki

Stan. 4 (AZP 55-13/4).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

55. Mostki

Stan. 5 (AZP 55-13/5).

- a) Punkt osadniczy, epoka kamienia;

- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze

56. Mostki

Stan. 6 (AZP 55-13/6).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

57. Mostki

Stan. 7 (AZP 55-13/7).

- a) Cmentarzysko szkieletowe, wczesne średniowiecze;
- b) Cmentarzysko kurhanowe, epoka brązu.

58. Mostki

Stan. - (AZP 55-13/8).

Cmentarzysko kurhanowe, epoka brązu.

59. Nowa Wioska

Stan. 1 (AZP 54-13/1).

- a) Osada, kultura łużycka;
- b) Osada, późny okres lateński
- c) Ślad osadnictwa.

60. Nowa Wioska

Stan. 2 (AZP 54-13/2).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

61. Nowa Wioska

Stan. 3 (AZP 54-13/3).

- a) Punkt osadniczy, okres halsztacki;
- b) Punkt osadniczy, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

62. Nowa Wioska

Stan. 4 (AZP 54-13/4).

- a) Punkt osadniczy, okres halsztacki;
- b) Punkt osadniczy, okres lateński;
- c) Punkt osadniczy, starożytność.

63. Nowa Wioska

Stan. 5 (AZP 54-13/5).

- a) Punkt osadniczy, okres rzymski;
- b) Punkt osadniczy, starożytność;

c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [faza E].

64. Nowa Wioska

Stan. 6 (AZP 54-13/6).

Punkt osadniczy, starożytność.

65. Nowa Wioska

Stan. 7 (AZP 54-13/7).

a) Punkt osadniczy, epoka brązu;

b) Punkt osadniczy, starożytność.

66. Nowa Wioska

Stan. 8 (AZP 54-13/8).

Osada, późny okres lateński - okres rzymski;

67. Nowa Wioska

Stan. 9 (AZP 54-13/9).

a) Punkt osadniczy, późny okres lateński - okres rzymski;

b) Punkt osadniczy, starożytność.

68. Nowa Wioska

Stan. 10 (AZP 54-13/10).

a) Punkt osadniczy, starożytność;

b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

69. Nowa Wioska

Stan. 11 (AZP 54-13/11).

a) Ślad osadnictwa, epoka brązu;

b) Punkt osadniczy, starożytność;

c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze [faza E];

d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

70. Nowa Wioska

Stan. 12 (AZP 54-13/12).

a) Punkt osadniczy, starożytność;

b) Punkt osadniczy, wczesne średniowiecze [faza A-B];

c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

71. Nowa Wioska

Stan. 13 (AZP 54-13/13).

a) Ślad osadnictwa, późny okres lateński;

b) Ślad osadnictwa, starożytność;

c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

72. Nowa Wioska

Stan. 14 (AZP 54-13/14).

- a) Punkt osadniczy, starożytność;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

73. Nowa Wioska

Stan. 15 (AZP 54-13/15).

Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

74. Nowa Wioska

Stan. 16 (AZP 54-13/16).

Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

75. Nowa Wioska

Stan. 17 (AZP 54-13/17)

Ślad osadnictwa, starożytność

76. Nowa Wioska

Stan. 18 (AZP 54-13/18).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

77. Nowa Wioska

Stan. 19 (AZP 54-13/19).

- a) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

78. Nowa Wioska

Stan. 20 (AZP 54-13/20).

Ślad osadnictwa, okres rzymski.

79. Nowa Wioska

Stan. 21 (AZP 54-13/21).

- a) Punkt osadniczy, epoka brązu;
- b) Punkt osadniczy, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze-nowożytność.

80. Nowa Wioska

Stan. 22 (AZP 54-13/22).

- a) Punkt osadniczy, wczesne średniowiecze [fazy A-B];
- b) Punkt osadniczy, wczesne średniowiecze [fazy D-E];

81. Nowa Wioska

Stan. - (AZP 54-13/57).

Znalezisko luźne, ?.

82. Przelazy

Stan. 1 (AZP 55-13/7).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze;
- d) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

83. Przelazy

Stan. 2 (AZP 55-13/8).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Ślad osadnictwa, późny okres rzymski;
- c) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

84. Przelazy

Stan. 3 (AZP 55-13/9).

- a) Punkt osadniczy, starożytność;
- b) Punkt osadniczy, kultura łużycka;
- c) Punkt osadniczy, wczesne średniowiecze [faza A];
- d) Punkt osadniczy, późne średniowiecze/nowożytność.

85. Przelazy

Stan. 4 (AZP 55-13/10).

- a) Punkt osadniczy, kultura łużycka;
- b) Ślad osadniczy, wczesne średniowiecze [faza A];
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze.

86. Przelazy

Stan. 5 (AZP 55-13/16).

- a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- b) Ślad osadnictwa, starożytność;
- c) Ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze.

87. Przelazy

Stan 6 (AZP 55-13/17).

Wał osady obronnej, starożytność.

88. Przetocznica

Stan. 1 (AZP 54-13/24).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;
- b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

89. Przetocznica

Stan. 2 (AZP 54-13/25).

- a) Ślad osadnictwa, starożytność;

b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

90. Staropole

Stan. 1 (AZP 53-13/6).

Cmentarzysko ciałopalne, epoka brązu.

91. Staropole

Stan. 2 (AZP 53-13/7).

a) Ślad osadnictwa, starożytność;

b) Punkt osadniczy, późne średniowiecze-nowożytność.

92. Staropole

Stan. 3 (AZP 53-13/8)

a) Ślad osadnictwa, starożytność;

b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

93. Staropole

Stan. 4 (AZP 53-13/9).

96. Zagaje

Stan. 3 (AZP 53-13/22)

a) Ślad osadnictwa, starożytność

b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

97. Zagaje

Stan. 4 (AZP 53-13/22)

a) Ślad osadnictwa, starożytność

b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

98. Zagaje

Stan. 5 (AZP 53-13/24)

Punkt osadniczy, wczesne średniowiecze [fazy B-C].

99. Zagórze

Stan. 1 (AZP 55-12/6)

a) Ślad osadnictwa, epoka kamienia;

b) Ślad osadnictwa, późne średniowiecze.

5. Uwarunkowania wynikające z układu komunikacyjnego

5.1. Komunikacja drogowa

- **Rozpoznanie układu komunikacyjnego.**

Wstęp

Reforma administracji publicznej, która weszła w życie 1.01.1999 r. objęła również administrację drogową. Wskutek wprowadzonych zmian w ustawie o drogach

publicznych powstały, ze względu na funkcje w sieci drogowej, cztery kategorie dróg publicznych:

- krajowe,
- wojewódzkie,
- powiatowe,
- gminne.

W podziale tym tylko drogi gminne nie zmieniły zarządcy (zarządu) i jest to ta sama sieć ustalona Uchwałą Nr XIII/91/86 z 28.04.1986r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego Nr 7 z 20.05.1986r.).

Dotychczasowe drogi wojewódzkie stały się drogami powiatowymi, a obecne drogi wojewódzkie to część dawnych dróg krajowych (oznaczone trzycyfrowym numerem), które nie znalazły się w sieci dróg krajowych. Zaliczenia te nastąpiły na podstawie: Rozporządzenia Ministra Komunikacji z 14.07.1986 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg wojewódzkich (Dz. U. Nr 30 z 1986 r. poz. 151) i Rozporządzenia Rady Ministrów z 15.12.1998r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160, poz. 1071 w zw. z Dz. U. 98.106.668). W niektórych przypadkach ze względu na zmiany ustrojowe i administracyjne zasadna będzie weryfikacja tych zaliczeń, po wszczęciu przewidzianych prawem procedur, zwłaszcza wśród dróg gminnych i powiatowych. Wójt Gminy praktycznie już teraz zarządza większą siecią niż wynikałoby to z oficjalnych dokumentów, gdyż takie były potrzeby mieszkańców.

• Istniejąca sieć drogowa

Drogi gminne

Uchwałą wyżej cytowaną, ustalono, że sieć dróg gminnych tworzyć będzie 18 dróg o łącznej długości 49,2 km. Drogi gminne, mimo nie najlepszego stanu, w większości o nawierzchni gruntowej, stanowią uzupełniającą sieć, służącą miejscowym potrzebom i nadzorowane są przez zarządy gmin.

Drogi i ulice zaliczone do kategorii dróg gminnych

(Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 7 z 20.05.1986 r.)

Lp.	Numer drogi	Miejscowość	Długość
1.	4919001	Boryszyn- do drogi pow. nr 325	1,0 km
2.	4919002	Nowa Wioska – Mostki	2,2 km
3.	4919003	Mostki – Zagórze	4,0 km
4.	4919004	od dr Mostki – Zagórze – Mrówczyn do dr kraj. nr 20	1,5 km
5.	4919005	Tyczyno – Ołobok	0,6 km
6.	4919006	Zagórze – Przelazy	4,4 km
7.	4919007	Wilkowo – Nowa Wioska	2,4 km
8.	4919008	Ługów – Nowa Wioska do drogi woj. nr 307	1,0 km
9.	4919009	Bucze – Toporów	8,6 km
10.	4919010	Żelechów – Nowa Wioska	3,3 km
11.	4919011	Romanówek – Zagaje	4,0 km
12.	4919012	Bucze – Zagaje	4,0 km
13.	4919013	Zagórze - Toporów	1,5 km
14.	4919014	Bucze – Mostki	3,1 km
15.	4919015	Zagórze – Kosobódz	2,0 km
16.	4919016	Laski – Kalinowo	1,4 km

17.	4919017	Wilkowo do drogi pow. nr 307	1,0 km
18.	4919018	Lubrza – Nowa Wioska	3,2 km
Razem			49,2 km

Drogi powiatowe

Drogi powiatowe (dawne wojewódzkie) to 13 ciągów dróg, których przebieg określono w Rozporządzeniu Ministra Komunikacji.

Drogi zaliczone do kategorii dróg powiatowych

(Dz. U. Nr 30 z 1986 r. poz. 151)

Lp.	Numer drogi	Miejscowość
1.	49323	Jordanowo – Lubrza
2.	49349	Boryszyn – Wysoka
3.	49336	Lubrza – Rusinów
4.	49307	Świebodzin – Lubrza – Staropole – Zarzyń
5.	49326	Lubrza – Buczyna – Zagaje - Trzęsawa
6.	49322	Lubrza – Bucze
7.	49354	Lubrza – Nowa Wioska – Mostki
8.	49353	Mostki – Tyczyno – Wilkowo
9.	49320	Bucze – Żelechów – Łagów
10.	49324	Bucze – Zagórze – Niedźwiedź
11.	49325	Jordanowo – Staropole – Sieniawa
12.	49327	Niedźwiedź – Przełazy
13.	49328	Niesulice – Mostki

Drogi krajowe

Przez teren gminy przebiega jedna droga zaliczona do kategorii dróg krajowych, jest to droga nr 2 (E-30) Berlin – Warszawa o znaczeniu międzynarodowym.

Drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych

(Dz. U. Nr 160 z 1998 r. poz. 1071)

Numer drogi	Nazwa drogi	Długość
2	Berlin – Warszawa	8,0 km

Stan techniczny

Drogi gminne i powiatowe posiadają niezadowalające parametry techniczne i geometryczne. Drogi gminne to 12,0 km dróg w większości o nawierzchni gruntowej, 37,0 km ma powierzchnię twardą. Drogi powiatowe posiadają niedostateczną geometrię (zbyt małą szerokość, nienormatywne łuki), natomiast stan nawierzchni bitumicznej ze względu na bardzo liczne spękania i uszkodzenia wymaga pilnego remontu (odnowy).

Gmina posiada połączenie autobusowe ze Świebodzinem i Zieloną Górą.

5.2. Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy przebiegają dwie linie kolejowe:

- Warszawa – Kunowice – granica państwa o nr 003; zelektryfikowana o znaczeniu państwowym, ruch pasażersko-towarowy (w przewadze pasażerski), przystanek osobowy w Mostkach, modernizowana.
- Międzyrzecz – Toporów o nr 375, nieelektryfikowana, o znaczeniu miejscowym, ruch towarowy (aktualnie zawieszony ruch towarowy), przewidziana do utrzymania.

5.3. Komunikacja lotnicza

Na terenie gminy brak czynnych obiektów związanych z lotnictwem, dostęp do tej komunikacji możliwy jest poprzez port lotniczy Zielona Góra (w Babimoście).

6. Uwarunkowania wynikające z infrastruktury technicznej

6.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Lubrza zaopatrywana jest w wodę z wodociągów komunalnych. Sieć wodociągowa występuje w miejscowościach: Lubrza, Nowa Wioska (wodociąg w trakcie budowy), Romanówek, Wągiel, Buczyna, Zagaje, Staropole, Boryszyn, Bucze, Zagórze, Mostki. Sieci wodociągowej nie posiada wieś Przełazy oraz przysiółki: Chałupczyn, Mrówczyn, Janisławiec, Dolisko, Laski, Tyczyno.

Wodociągi zbiorowego zaopatrywania w wodę oraz ujęcia komunalne:

- **Lubrza – Nowa Wioska – Wągiel – Romanówek**

Ujęcie wody zlokalizowane jest na północ od Lubrzy we wsi Romanówek. Składa się z dwóch studni wierconych. Eksploatowane wody pochodzą z utworów czwartorzędowych kat. B. Ujęcie ma zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w ilościach:

$$Q_e = 48,5 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\text{sr d}} = 500 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max h}} = 47 \text{ m}^3/\text{h}.$$

Ujęcie posiada strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 10 m od studni oraz strefę ochrony pośredniej stanowiącą pas o szerokości 70 m od granicy strefy bezpośredniej.

Przy ujęciu działa stacja uzdatniania wody (SUW). Na jej wyposażenie technologiczne składają się:

- odżelaziacze,
- odmanganiacz,
- hydrofor,
- mieszacz wodno-powietrzny,
- chlorator,
- pompy wirowe.

Główną siecią wodociągową rozprowadzającą wodę ze SUW są przewody PE o średnicach 160 i 125.

Ilość wody sprzedanej z ujęcia w ostatnich latach wynosi:

2000 rok	- 20 214,60 m ³
2001 rok	- 23 514,40 m ³
I – IX 2002 rok	- 15 796,71 m ³

Sprzedaż wody z ujęcia wzrasta co spowodowane jest wzrostem liczby abonentów.

- **Buczyna – Zagaje**

Ujęcie zlokalizowane jest we wsi Buczyna. Stacja wodociągowa składa się ze studni głębinowej i hydroforni przebudowanej w 1996 roku. Studnie zostały wykonane w latach 70-tych na potrzeby Osiedla Górniczego w Buczynie.

Eksploatowane wody pochodzą z utworów czwartorzędowych kat. B. Ujęcie ma zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w ilościach:

$$Q_e = 13 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\text{sr d}} = 80,20 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max h}} = 3,46 \text{ m}^3/\text{h}.$$

Według analizy woda czerpana z ujęcia ma bardzo dobrą jakość, nie wymaga uzdatniania. Jakość wody powinna być jednak okresowo kontrolowana.

Ujęcie ma wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 10 m. Strefa ochrony sanitarnej pośrednia nie jest wyznaczona. Ujmowana warstwa wodonośna zalega na dużej głębokości (43 – 47 m) i przykrywa jest warstwą glin stanowiącą izolację od kontaktu z zanieczyszczeniami powierzchniowymi.

Wodociąg wiejski został wykonany w latach 70-tych z rur ocynkowanych o średnicy Ø50.

Ilość wody sprzedawanej z ujęcia w ostatnich latach wynosi:

2000 rok	- 8733,2 m ³
2001 rok	- 8198,8 m ³
I – IX 2002 rok	- 4865,6 m ³

Sprzedaż wody z ujęcia maleje.

- **Staropole – Boryszyn**

Ujęcie zlokalizowane jest we wschodniej części wsi Staropole. Składa się ono z dwóch studni głębinowych wykonanych w 1980 roku na potrzeby ówczesnego PGR-u. Po zlikwidowaniu PGR-u do ujęcia podłączono wieś Boryszyn.

Zatwierdzone zasoby ujęcia wynoszą:

$$Q_{\text{sr h}} = 11,5 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\text{max h}} = 35,8 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Q_{\text{max d}} = 379,4 \text{ m}^3/\text{d}.$$

Studnie odwiercone są w odległościach 15 m od siebie. Jedna ze studni jest awaryjna. Ujmowana woda podawana jest wodociągiem do wody surowej do stacji uzdatniania wody.

SUW pracuje w układzie dwustopniowym. Ze studni woda tłoczona jest na filtry i dalej do zbiornika wyrównawczego o pojemności 2 x m³. Ze zbiornika woda tłoczona jest do sieci wodociągowej.

Uzdatnianie polega na napowietrzaniu, a następnie filtrowaniu przez odżelaziacz i odmanganiacz. Po uzdatnieniu woda pod względem bakteriologicznym nie budzi zastrzeżeń. Wszystkie oznaczone wskaźniki mieszczą się w normie wód pitnych. Zawartość związków żelaza wynosi Fe=0,2 mg/dm³, a manganu nie wykryto.

Ujęcie posiada strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej o promieniu 10 m od studni.

Główna sieć rozprowadzająca wodę wykonana jest z rur PCV i ocynkowanych o średnicach Ø80 i Ø50.

Ilość wody sprzedanej z ujęcia w ostatnich latach wynosi:

2000 rok	- 5820,40 m ³
2001 rok	- 25 452,60 m ³
I – IX 2002 rok	- 21 092,88 m ³

Sprzedaż wody z ujęcia znacznie wzrosła.

- **Bucze**

Jest to ujęcie wiejskie przejęte po zakładzie PGR. Zlokalizowane jest w południowo – zachodniej części wsi. Składa się ono z jednej studni o wydajności $Q_{\max h} = 40 \text{ m}^3/\text{h}$ i ze stacji uzdatniania wody.

Wodociąg wiejski wybudowany został w latach 70-tych. Wykonany jest z rur ocynkowanych, PCV i PE o średnicach Ø50, Ø80 i Ø110.

Ujęcie nie posiada zatwierdzonych stref ochrony sanitarnej.

Ilość wody sprzedanej z ujęcia w ostatnich latach wynosi:

2000 rok	- 5140,4 m ³
2001 rok	- 5011,9 m ³
I – IX 2002 rok	- 3079,8 m ³

Sprzedaż wody maleje.

- **Zagórze**

Ujęcie zlokalizowane jest we wsi Zagórze. Jest to ujęcie po PGR-owskie. Składa się z jednej studni i SUW.

Wydajność ujęcia wynosi $Q_{\max h} = 25 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wodociąg wiejski wybudowany został w latach 70-tych. Wykonany jest z rur ocynkowanych Ø50. Ujęcie nie posiada zatwierdzonych stref ochrony sanitarnej.

Ilość wody sprzedanej z ujęcia w ostatnich latach wynosi:

2000 rok	- 2,9 m ³
2001 rok	- 8,1 m ³
I – IX 2002 rok	- 8,2 m ³

Sprzedaż wody wzrasta.

- **Mostki**

Ujęcie zlokalizowane jest w zachodniej części wsi. Składa się z dwóch studni o wydajności $Q_{\max h} = 60 \text{ m}^3/\text{h}$ i SUW. Jest to ujęcie po PGR-owskie. Wodociąg wiejski pochodzi z lat 70-tych. Zbudowany został z rur ocynkowanych o średnicy Ø80.

Ujęcie nie posiada zatwierdzonych stref ochrony sanitarnej.

Ilość wody sprzedanej z ujęcia w ostatnich latach wynosi:

2000 rok	- 13 309,6 m ³
2001 rok	- 12 444,8 m ³
I – IX 2002 rok	- 8145,91 m ³

Sprzedaż wody nieznacznie maleje.

6.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

W gminie Lubrza funkcjonuje kanalizacja sanitarna jedynie we wsiach Lubrza i Nowa Wioska. Jest to kanalizacja typu mieszanej ciśnieniowo – grawitacyjnej z przepompowniami.

Ścieki sanitarne odprowadzane są do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej około 800 m na północ od miejscowości Lubrza i około 350 m od drogi do Staropola.

Oczyszczalnia ścieków opiera się na procesach mechanicznych, biologicznych i chemicznych. Jest to nowa oczyszczalnia ścieków działająca od 3 lat. Zaprojektowano ją przewidując etapową jej realizację.

Aktualnie zrealizowany jest I etap inwestycji, w którym oczyszczalnia składa się z urządzeń: krata, piaskownik dwukomorowy, rów biologiczny, osadnik wtórny, komora stabilizacji osadów, 4 poletka osadowe.

Wydajność oczyszczalni wynosi:

$$Q_{\text{sr d}} = 280,2 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max d}} = 336,2 \text{ m}^3/\text{d}$$

Po realizacji II etapu według projektu wydajność oczyszczalni wyniesie:

$$Q_{\text{sr d}} = 585,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{max d}} = 702,5 \text{ m}^3/\text{d}$$

Do oczyszczalni projektuje się podłączyć miejscowości: Staropole, Boryszyn, Bucze, Buczyna, Zagaje i Romanówek.

Dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń w ściekach oczyszczonych odprowadzanych do odbiornika wynoszą:

BZT ₅	- 30 gO ₂ /m ³
Zawiesina ogólna	- 50,0 g/m ³
Fosfor ogólny	- 5 gP/ m ³
Azot ogólny	- 30 gN/ m ³

Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Rakownik ,a następnie jezioro Paklicko Wielkie.

Oprócz Lubrzy i Nowej Wioski żadna z miejscowości w gminie Lubrza nie posiada kanalizacji sanitarnej.

W budownictwie zagrodowym oraz obiektach usług i handlu powszechnym rozwiązaniem są doły bezodpływowe (szamba) lub doły chłonne. W niektórych wsiach w sposób nielegalny ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane są do okolicznych ścieków wodnych.

Na terenie gminy nie ma systemu kanalizacji deszczowej.

6.3. Usuwanie odpadów

Gmina Lubrza nie posiada własnego wysypiska odpadów komunalnych. Odpady z terenu gminy wywożone są na wysypisko międzygminne w Jeziorach w gminie Świebodzin przez dwie finny: TEW - Gospodarowanie odpadami Sp. z o.o. ze Świebodzina oraz Altwater Sulo Polska Sp. z o.o. z Międzyrzecza.

Jest to nowe, urządzone składowisko odpadów komunalnych. Działa ono od 2000 roku. Docelowo przewidziane są cztery kwatery składowe o pojemnościach: 47,8 tys. m³, 80,7 tys. m³, 96,7 tys. m³, 78,9 tys. m³.

Całkowita pojemność wysypiska wynosi więc około 304,1 tys. m³. Aktualnie wypełnione jest około 25% pierwszej kwatery wysypiska. Na wysypisku działają kompaktory, co znacznie wydłuża okres eksploatacji składowiska. Ocenia się jego okres wypełnienia na ponad 30 lat.

6.4. Gazownictwo

Przez teren gminy Lubrza nie przebiegają żadne sieci gazowe.

W 1997 roku została opracowana „Koncepcja programowa gazyfikacji gm. Lubrza”.

6.5. Ciepłownictwo

W gminie Lubrza nie ma kotłowni tworzących zintegrowany system ciepłowniczy. Gospodarka ciepła oparta jest na indywidualnych bądź lokalnych kotłowniach. Przeważnie budynki mieszkalne jak i obiekty produkcyjne i usługowe posiadają indywidualne źródła ciepła. Są to kotłownie na paliwo stałe (węgiel, koks, miał węglowy). Nielicznie stosuje się ekologiczne nośniki energii (olej opałowy, gaz butlowy, drzewo).

6.6. Elektroenergetyka

W gminie Lubrza odbiorcy zaopatrywani są w energię elektryczną z istniejących na terenie miasta i gminy Świebodzin stacji 110/15 Sobieskiego i Międzyrzecka, poprzez główną terenową sieć 15 kV oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Sieci główne 15 kV zasilane są podstawowo ze stacji 110/15 Międzyrzecka, a rezerwowo ze stacji 110/15 Sobieskiego.

Docelowa moc wymienionych stacji wynosi 64 MV·A. W skład istniejącego uzbrojenia wchodzi następujące elementy:

- napowietrzne linie 220 kV	11,75 km
- napowietrzne linie 15 kV	52,85 km
- kablowe linie 15k V	3,1 km
- stacje transformatorowe 15/0,4 KV	34 szt.

Uzbrojenie umożliwia w dostatecznym stopniu na doprowadzenie energii do każdego odbiorcy.

Zagrożeniem w dostawie energii może być:

- starzejąca się sieć 15 i 0,4 kV,
- brak drugostronnego zasilania stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci rozdzielczej 0,4 kV.

W celu zapewnienia odbiorcom właściwych poziomów i pewności zasilania, należy istniejące uzbrojenie systematycznie modernizować, poprzez wymianę zużytych przewodów i kabli na większe przekroje, lub krótsze obwody przez zwiększanie liczny stacji 15/0,4 kV.

Przy wyborze lokalizacji stacji 15/0,4 kV, należy kierować się względami technicznymi i ekonomicznymi.

Istniejąca na terenie gminy główna sieć 15 kV jest w dobrym stanie, a pozostałe tj. przyłącza 15 KV, sieć rozdzielcza 0,4 kV oraz stacje transformatorowe 15/04 kV są w stopniu dostatecznym.

Utrzymuje się przebieg linii 220 kV Gorzów – Leśniów z nadal obowiązującym obszarem ograniczonego użytkowania wzdłuż linii o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach).

7. Uwarunkowania rozwoju – synteza

7.1. Możliwości rozwojowe. Preferencje.

1. Duże walory przyrodniczo-krajobrazowe (duża ilość lasów, jezior, Międzyrzecki Rejon Umocniony) mocną stroną gminy dla rozwoju lokalnego przemysłu turystycznego.
2. Dogodne warunki dla rozwoju agroturystyki.
3. Położenie gminy w niewielkiej odległości od granicy z Niemcami wyznacza kierunek poszukiwań atrakcyjnego rynku zbytu towarów i usług.
4. Dobre powiązanie z siecią dróg o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.
5. Potencjał gospodarczy gminy, jej wielofunkcyjny charakter i dobry stan istniejącego zainwestowania.
6. Dobre gleby i dość duże zasoby gruntów rolnych umożliwiają osiągnięcie dobrych wyników w rolnictwie oraz rozwój produkcji zdrowej żywności.
7. Szczególny mikroklimat podnosi atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania i wypoczynku.
8. Istniejący system zaopatrzenia w wodę gminy jest dobrze rozwinięty,
9. Dobrze rozwinięta telefonizacja na terenie gminy.

7.2. Ograniczenia rozwoju. Bariery.

1. Słaby rozwój turystyki i słaba jakość usług turystycznych i infrastruktury.
2. Słabo rozwinięta baza noclegowa i gastronomiczna.
3. Brak ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych i kajakowych.
4. Słaba kondycja gospodarstw rolnych.
5. Brak przemysłu (kapitału).
6. Miernie finanse własne gminy i słaba kondycja finansowa większości ludności.
7. Duże bezrobocie, brak miejsc pracy.
8. Zły stan dróg gminnych i powiatowych, konieczność ich modernizacji.
9. Brak kanalizacji w południowej części gminy.
10. Brak systemu ogrzewania mieszkań.
11. Brak gospodarki ściekowej uwzględniającej ochronę wszystkich jezior w gminie.
12. Gmina nie jest zgazyfikowana.

7.3. Konflikty i zagrożenia.

1. Stworzenie obcemu kapitałowi drapieżnej polityki rynkowej.
2. Wzrost bezrobocia i obniżenie poziomu życia ludności.
3. Brak możliwości racjonalnej gospodarki rolnej.
4. Bliskość autostrady będzie miała negatywny wpływ na środowisko.

5. W miejscowościach zwodociągowanych, a ponadto usytuowanych w pobliżu ujęć wody pitnej należy w pierwszej kolejności podjąć budowę kanalizacji sanitarnych.
6. Decyzja Wojewody o utworzeniu Parku Krajobrazowego nie uwzględnia rozwoju gospodarczego.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Cele rozwoju gminy

Podstawowym celem rozwoju gminy jest zapewnienie warunków umożliwiających wzrost jakości życia mieszkańców przy zachowaniu i rewaloryzacji środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Cele ekonomiczne wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów zapewniających obniżenie bezrobocia oraz rozwój:

- usług turystycznych,
- usług o znaczeniu lokalnym,
- produkcji rolnej i leśnej,
- systemu usług obsługi rolnictwa,
- lokalnego rynku pracy,
- małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych.

Polityka osiągania tych celów to, tworzenie systemu preferencji oraz przygotowanie terenów i ofert lokalizacyjnych dla różnego rodzaju działalności turystycznej i gospodarczej.

Cele społeczne ukierunkowane są na zapewnienie:

- dogodnych warunków zamieszkania,
- rozwój zaplecza usługowego,
- dostęp do pełnej infrastruktury technicznej,
- sprawnej obsługi komunikacyjnej.

W polityce osiągania tych celów położono nacisk na zwiększenie i modernizowanie zasobów mieszkaniowych, tworzenie rezerw terenowych pod nową zabudowę, rozwój infrastruktury społecznej i technicznej oraz poprawę systemu komunikacji.

Cele przyrodnicze obejmują:

- zachowanie istniejących wartości środowiska,
- ochronę gleb o niskich klasach bonitacyjnych,
- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych,
- ochronę rezerwatów i pomników przyrody,
- ochronę złóż surowców naturalnych.

Polityka osiągania tych celów to przede wszystkim racjonalna gospodarka zasobami takimi jak gleby, lasy, wody powierzchniowe i podziemne oraz ograniczenie negatywnych oddziaływań ze źródeł lokalnych.

Cele kulturowe polegają na:

- zachowaniu dziedzictwa historycznego gminy poprzez działania konserwatorskie,
- kształtowaniu ładu przestrzennego, tworzący właściwy wizerunek gminy.

Polityka osiągania tych celów to ochrona istniejących obiektów zabytkowych oraz kształtowanie zabudowy układów wsi w nawiązaniu do tradycji.

Cele przestrzenne ukierunkowane są na:

- utworzenie struktury funkcjonalno-przestrzennej polepszającej ich funkcjonowanie,

- racjonalne wykorzystanie terenów i intensyfikacja ich zagospodarowania,
- podnoszenie ładu przestrzennego w zagospodarowaniu gminy,
- eliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

Polityka osiągnięcia tych celów, to przede wszystkim działalność zmierzająca do zmiany istniejącego zagospodarowania przestrzennego w stan oczekiwany i ochronę jego wartości.

2. Kierunki rozwoju społeczno – gospodarczego gminy

2.1. Ludność i zatrudnienie

Prognozowany rozwój ludności w perspektywie do 2020 r. określono na podstawie danych WUS, według których zakłada się, że ludność w powiecie świebodzińskim będzie stopniowo malała.

- Prognoza ludności w powiecie świebodzińskim:

Rok 2005	-	57 374 osób
Rok 2010	-	57 114 osób
Rok 2020	-	56 344 osób

Przyjmując powyższe wskaźniki zakłada się, że liczba ludności w gminie wyniesie w 2020 roku około 3300 osób. Bazując na danych statystycznych zakłada się, że liczba ludności sezonowej (tj. w okresie od końca czerwca do końca sierpnia) wyniesie w 2020 około 5000 osób.

Prognozy odnośnie struktury wiekowej mieszkańców województwa lubuskiego nie są zadowalające.

W 2020 r. ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowić będzie 25,5%, ludność w wieku produkcyjnym 56,4%, w wieku poprodukcyjnym 18,1%.

Zmiany w strukturze ludności spowodują:

- wyraźny spadek liczby dzieci i młodzieży do 18 lat,
- niewielki przyrost liczby ludności w wieku produkcyjnym,
- znaczny wzrost ludności w wieku poprodukcyjnym.

Powyższe zmiany będą stanowiły problem z zapewnieniem zatrudnienia dla ludności w wieku produkcyjnym, przy bardzo wysokim bezrobociu oraz duże obciążenie związane z opieką społeczną i socjalną ludności w wieku emerytalnym. Zwiększenie ilości miejsc pracy nastąpi przede wszystkim w usługach turystycznych i przemyśle zlokalizowanych na terenach ofertowych.

2.2. Mieszkalnictwo

Rozwój mieszkalnictwa ma za zadanie poprawę warunków zamieszkania ludności – mieszkanie dla jednej rodziny. Ustala się, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy zakładanej liczbie ludności wskaźnik powierzchni użytkowej powinien wynieść ok. 25 m² na jednego mieszkańca.

Rezerwy terenowe pod budownictwo określa rysunek.

Aby osiągnąć zamierzony cel – poprawę warunków mieszkaniowych należy:

- przygotować i udostępnić tereny pod budownictwo,

- tworzyć preferencyjne systemy sprzedaży mieszkań na rzecz osób deklarujących remonty i modernizacje,
- dążyć do stopniowej poprawy standardów zamieszkiwania poprzez modernizację mieszkań i rozbudowę infrastruktury w gminie,
- preferować budownictwo jednorodzinne poprzez np. obniżkę lokalnych podatków,
- poprawić bezpieczeństwo mieszkańców.

2.3. Rolnictwo i leśnictwo

W zakresie zagospodarowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej należy dążyć do:

- restrukturyzacji rolnictwa poprzez powiększanie wielkości gospodarstw – min. wielkość ok. 20 ha, zmniejszenie zatrudnienia,
- produkcji wyspecjalizowanej, ekologicznej,
- powstawania gospodarstw agroturystycznych,
- likwidacji nieopłacalnej produkcji na słabych glebach,
- stworzenia lokalnych zakładów przetwórstwa rolnego,
- zwiększenia lesistości, poprzez zalesiania najślabszych gleb.

Realizacja powyższych założeń zależy od czynników zewnętrznych polityki rolnej państwa i stworzenia własnych programów oraz ich wdrażania:

- tworzenie grup produkujących i razem sprzedających płody rolne,
- wykorzystywanie środków pomocowych krajowych i zagranicznych np. SAPARD, ISPA i PHARE,
- szerokiej edukacji rolnej zachęcającej do produkcji i promocji sprzedaży tzw. zdrowej żywności.

2.4. Przemysł

Należy dążyć do utrzymania istniejących zakładów produkcyjnych poprzez poszukiwania nowych rynków zbytu, ewentualną zmianę profilu produkcji do czego niezbędny jest inwestor strategiczny i przekształcenia prywatyzacyjne. Należy również tworzyć możliwości przestrzenne i terenowo prawne dla rozwoju funkcji przemysłowych gminy. Tereny takie powinny być dobrze skomunikowane i uzbrojone. W studium tereny te wyznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

2.5. Turystyka i wypoczynek

Turystyka ma ogromne znaczenie jako sektor gospodarki krajowej, jest również kreatorem miejsc pracy i rozwoju ekonomicznego.

Gmina Lubrza ze względu na walory przyrodniczo – krajobrazowe i historyczne oraz dogodnie położenie geograficzne dość blisko granicy, korzystne położenie względem głównych szlaków komunikacyjnych, czyste powietrze, dużą ilość lasów, czyste jeziora posiada dobre warunki do rozwoju turystyki i rekreacji.

Rozwój turystyki i rekreacji na terenie gminy powinien być jednym z najdynamiczniej rozwijających się sektorów gospodarczych gminy, a osiągnięty będzie przez:

- utrzymanie i modernizację istniejących ośrodków wypoczynkowych (wykonanie instalacji wodnej i kanalizacyjnej, sukcesywna budowa bazy noclegowej, zniesienie barier architektonicznych i przystosowanie budynków także dla potrzeb ludzi niepełnosprawnych),
- budowę nowej bazy turystycznej,
- rozwój agroturystyki poprzez powstawanie nowych gospodarstw agroturystycznych,
- modernizację pewnych odcinków Lubrzańskiego Szlaku Fortyfikacji (na którym powinien bazować plan rozwoju turystyki) w celu pełniejszego przystosowania szlaku do danej formy penetracji (m.in. dostępność i przepustowość szlaku wodnego, modernizacja lub budowa utwardzonych nawierzchni dróg, miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów przy niektórych obiektach, miejsca umożliwiające pozostawienie koni, miejsca odpoczynku pieszych),
- wytyczenie, oznakowanie i opisanie w sposób prosty, przystępny (przynajmniej w dwóch językach) każdego obiektu w terenie,
- zorganizowanie różnych form turystycznej penetracji szlaku (np. zaczynając pieszo, następnie konno lub rowerem, kończąc kajakiem itp.),
- budowę ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych,
- wytyczenie i wdrożenie szlaków kajakowych: jezioro Paklicko Małe – Kanałem Staropole w kierunku Boryszyna – Staropola – jezioro Paklicko Wielkie – Gościkowo, jezioro Lubie – Kanał Niesulicki – jezioro Goszcza – Kanał Niesulicki – j. Lubsza – Kanał Niesulicki – j. Rudny – Kanał Niesulicki – j. Paklicko Wielkie. Przedstawiony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” układ szlaków kajakowych nie jest obowiązujący i może podlegać zmianom;
- organizowanie imprezy plenerowej pt. „Noc Nenufarów” kilkudniowej (2-3 dni),
- organizowanie imprezy „Złot miłośników samochodów i sprzętu militarnego” na Lubrzańskim Szlaku Fortyfikacyjnym w Boryszynie,
- wprowadzenie gminy na targi turystyczne w Zielonej Górze, Poznaniu, Katowicach, Berlinie;
- pozyskiwanie środków unijnych (Euroregion Sprewa-Nysa-Bóbr),
- pozyskanie środków finansowych na działalność turystyczną związane z rozwojem turystyki poprzez Lubrzańskie Stowarzyszenie Turystyczne,
- rozszerzenie współpracy z partnerską gminą niemiecką – Burg,
- wykorzystanie terenów leśnych, akwenów wodnych jako zaplecza przyrodniczego i wypoczynkowo-rekreacyjnego,
- aktywną promocję walorów gminy w prasie i innych mediach.

W południowej części gminy w rejonie jeziora Niesłysz i istniejącego ośrodka wypoczynkowego w Tycznie (Krzeczkowo) przewidziano tereny mające na celu wzbogacenie i rozwijanie aktywnych form wypoczynku.

3. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy wyodrębniono strefy o charakterystycznych cechach funkcjonalnych:

- strefę turystyczno – wypoczynkową obejmującą środkową i południową część gminy,
- strefę o dominujących cechach rolnictwa, obejmującą północną i wschodnią część gminy.

3.1. Strefy polityki przestrzennej

Kierunki przemian struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy ustalone zostały przez:

- wyznaczenie stref polityki przestrzennej,
- wskazanie form użytkowania terenów jakie powinny przeważać w wydzielonych strefach,
- określenie głównych kierunków działań w obrębie tych stref.

Podział na strefy nastąpił z uwzględnieniem:

- istniejącego zainwestowania,
- uwarunkowań rozwoju,
- zapotrzebowania na tego typu tereny, wynikające z potrzeb aktywizacji ekonomicznej gminy.

1. Strefa osadniczo – rolna obejmująca wszystkie jednostki wiejskie z otaczającymi terenami, w granicach której oprócz zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowo – usługowej i obiektów administracyjnych,
- usług turystycznych,
- obiektów i urzędzeń produkcyjno – technicznych w tym zakładów produkcyjnych oraz rzemiosła produkcyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- obiektów i urzędzeń związanych z funkcją rolniczą,
- obiektów i urzędzeń związanych z rekreacją oraz terenów zieleni, w tym cmentarzy i boisk sportowych.

Zakłada się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, uzupełnień i zmiany funkcji.

Podstawowym warunkiem wielofunkcyjnego charakteru strefy jest zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa różnych funkcji.

2. Strefa upraw rolnych

Dominującą formą użytkowania i zagospodarowania terenów są uprawy rolne i sadownictwo z możliwością częściowych zalesień i urządzania ogródków działkowych.

Dopuszcza się lokalizację obiektów i urzędzeń produkcji rolnej i hodowli (siedliska zabudowy zagrodowej, fermy) oraz obsługi urzędzeń gospodarki rolnej i leśnej, a także obiektów i urzędzeń związanych z rozbudową systemu telekomunikacji.

Wyklucza się prowadzenie działalności rolniczej, a w szczególności hodowlanej w sposób zagrażający środowisku przyrodniczemu i stwarzający zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.

3. Strefa leśna

Obejmuje tereny istniejących lasów i dolesień.

Dominującą formą użytkowania terenów jest gospodarka leśna z możliwością lokalizacji obiektów i urządzeń z nią związanych.

Zasady polityki przestrzennej obejmują między innymi, zachowanie istniejących lasów, ze szczególnym uwzględnieniem ich ochrony oraz dążenie do urządzenia lasów, położonych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, dla wypoczynku mieszkańców.

3.2. Tereny ofertowe

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy wyodrębniono obszary stanowiące rezerwy dyspozycyjne: są to tereny niezainwestowane i atrakcyjne dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Funkcje przypisane tym terenom należy traktować jako propozycje mogące ulec zmianie w zależności od potrzeb inwestorów.

Istniejące rezerwy terenowe zakwalifikowano w sposób następujący:

1. Tereny o walorach dla lokalizacji funkcji usługowo – rekreacyjnej w powiązaniu z urządzeniami sportowymi.

Tereny położone w rejonie jeziora Niesłysz i ośrodka wypoczynkowego w Tyczynie.

Oferta ma na celów wzbogacenie funkcji turystyczno – wypoczynkowej gminy. Tereny wymagają uzbrojenia w infrastrukturę sanitarną i energetyczną.

Zagospodarowanie terenów ofertowych powinno być poprzedzone działalnością promocyjną, mającą na celu znalezienie inwestorów gwarantujących racjonalne wykorzystanie ich walorów lokalizacyjnych.

2. Tereny o walorach dla lokalizacji funkcji produkcyjno – technicznej i usługowej.

Tereny położone w bliskim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania wsi: Lubrza (tereny przy projektowanej autostradzie), Janisławiec (tereny przy drodze krajowej A2), Mostki (tereny przy linii kolejowej), Romanówek, Dolisko.

Oferta ma na celu wzbogacenie form gospodarczej aktywizacji gminy poprzez wykorzystanie atrakcyjnych możliwości lokalizacyjnych.

Tereny wymagają uzbrajania w infrastrukturę sanitarną i energetyczną.

Na terenach objętych zmianą studium nr 2 położonych przy drodze krajowej nr 92:

1) obowiązuje:

- lokalizacja obiektów budowlanych co najmniej 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej,
- dojazd poprzez istniejący zjazd publiczny w km 39+620,
- właściwe zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych,
- zapewnienie odpowiednich dróg pożarowych do obiektów dla pojazdów pożarniczych,

2) dopuszcza lokalizację zakładów dużego albo zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

3.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów określają minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, które stanowią wytyczne do określania tych wymagań w planach miejscowych. Zgodnie z ustawą miejscowy plan określa: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W studium ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia całkowita zabudowy to powierzchnia kondygnacji naziemnych i podziemnych wszystkich budynków bez elementów powierzchni drugorzędnych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki jako powierzchnię terenu, zajęta przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu (z uwzględnieniem tarasów, schodów i innych elementów powierzchni drugorzędnych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (bez dojazdów, parkingów i innych elementów zagospodarowania działki),
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość budynków – w przypadku dachów stromych do kalenicy, w przypadku dachów płaskich do najwyższego punktu dachu, bez uwzględnienia ścian atykowych.

Ustala się wytyczne do określania w planach miejscowych minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla zabudowy produkcyjno – technicznej:

- | | |
|---|--------------|
| – wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności | 0,10 ÷ 1,20; |
| – maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki | 0,9; |
| – minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki | 0,1; |
| – maksymalna wysokość zabudowy | 30,0 m. |

Ustala się wytyczne do określania w planach miejscowych minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i obiektów administracyjnych:

- | | |
|---|--------------|
| – wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności | 0,05 ÷ 0,60; |
| – maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki | 0,6; |
| – minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki | 0,3; |
| – maksymalna wysokość zabudowy | 13,0 m. |

4. Kierunki rozwoju komunikacji

4.1. Komunikacja drogowa

W dzisiejszych czasach trudno wyobrazić sobie nowoczesne społeczeństwo bez rozwiniętej sieci dróg. Bardzo ważnym elementem infrastruktury drogowej są drogi lokalne, niezbędne dla odpowiedniego rozwoju regionalnego. W Polsce taką rolę spełniają m.in. drogi gminne, które ogółem (w skali kraju) stanowią około 50% całej sieci drogowej. Właścicielami tych dróg są samorządy lokalne.

W ostatnich latach w gminach można zauważyć ogromny postęp w zakresie rozwoju telekomunikacji, kanalizacji, wodociągów. Tym działaniom towarzyszy dbałość o utrzymanie istniejącej sieci drogowej i jej rozwój. Z tego powodu stan dróg gminnych polepsza się. Konieczne jest jednak dalsze racjonalne gospodarowanie siecią dróg gminnych i wydatkowanie odpowiednich środków finansowych na utrzymanie i rozwój tych dróg.

Uwagi powyższe dotyczą też (samorządowych) dróg powiatowych, pełniących podobną funkcję w sieci jak drogi gminne.

Projektuje się autostradę w północnej części gminy Lubrza, przebiega ona przez tereny wsi Buczyzna – Zagaje oraz Lubrza. Wyznacza się pas drogowy o szerokości 80 m i dł. 7,0 km oraz wyznacza się strefę uciążliwości autostrady w odległości 150 m od osi.

Gmina będzie posiadała dostęp do planowanej autostrady A-2 poprzez węzły zlokalizowane poza jej terenem, choć autostrada ta przebiegać będzie przez teren gminy. W bezpośrednim sąsiedztwie gminy aktualizowany ma być ważny węzeł komunikacyjny – krzyżówka tras A2 i A3 z północy na południe.

Wśród wad sieci drogowej (w skali kraju), obok braku sieci autostrad, podaje się m.in.:

- przebieg tras drogowych o dużym natężeniu ruchu przez obszary śródmiejskie i zabudowane na znacznej długości,
- zbyt mała liczba mostów przerzuconych przez duże rzeki,
- niedostosowanie parametrów geometrycznych dróg do wymagań obecnego ruchu i jego bezpieczeństwa,
- wzrost zatłoczenia dróg, prowadzący m.in. do wzrostu liczby wypadków na drogach i spadku prędkości podróży.

Ocenia się, że w skali kraju tylko 21% nawierzchni jest w stanie dobrym (wg badań z 1998 r.), sytuacja w gminie Lubrza nie odbiega od tej oceny.

W latach 1992 – 1994 finansowanie dróg (krajowych i wojewódzkich) osiągnęło swój najniższy poziom, w tych i następnym latach powstały znaczne zaległości remontowe i modernizacyjne na sieci drogowej.

W strategii rozwoju sieci drogowej zakłada się m.in. doprowadzenie stanu dróg i mostów do właściwego standardu i poprawę bezpieczeństwa.

Określa się dwa poziomy realizacji:

- minimalny, zachowawczy – ukierunkowany na utrzymanie, remont i zabezpieczenie istniejącej sieci drogowej przed dalszą dekapitalizacją,
- pożądany – zapewniający modernizację sieci dróg głównych.

W najbliższym okresie najważniejsze zadanie w przekształcaniu sieci drogowej sprowadzać się będą m.in. do optymalnego wykorzystania istniejącej sieci drogowej przez poprawę nośności i cech powierzchniowych nawierzchni drogowych, poprawę

bezpieczeństwa ruchu, a także przebudowę i inne zabiegi zmierzające do poprawy przepustowości krytycznych elementów sieci w obszarach zabudowanych i poza nimi.

W realizacji wyżej wymienionych zadań konieczne jest uwzględnianie kryteriów środowiskowych, tj. uwarunkowań wynikających z oddziaływania dróg i ruchu drogowego na środowisko przyrodnicze oraz środowisko człowieka i z konieczności jego ochrony.

Nie ma przeszkód, aby te elementy strategii przyjąć w tej gminie (podobnie jak w województwie).

Z prognoz ruchu wynika, że obciążenie ruchu drogowego wzrośnie średnio ponad dwukrotnie (2,22 dla dróg regionalnych) w roku 2015 w stosunku do ruchu w 1995 roku.

W obszarze tym nie obserwuje się znaczącego przyrostu ruchu średniodobowego. Wg autorów opracowania „Ruch drogowy 1995” w okolicach Lubrzy ruch ma charakter gospodarczy.

Przy projektowanej autostradzie A-2 w pobliżu wsi Zagaje i Romanówek wyznaczone zostało miejsce obsługi podróżnych (MOP).

W odniesieniu do pozostałych dróg na obszarze gminy, przewiduje się możliwość swobodnej lokalizacji urządzeń obsługi podróżnych i komunikacji samochodowej w uzgodnieniu z zarządcą drogi i spełnieniu warunków sanitarnych.

4.2. Komunikacja kolejowa

W zakresie komunikacji kolejowej zamierzenia obejmują:

- utrzymanie linii o znaczeniu państwowym Warszawa – Kunowice – granica państwa, przystanek osobowy w Mostkach; aktualnie linia jest modernizowana,
- utrzymanie linii o znaczeniu miejscowym Międzyrzecz – Toporów.

4.3. Ścieżki rowerowe

Dla zaspokojenia potrzeb stale wzrastającego ruchu rowerowego proponuje się utworzenie odrębnego układu ścieżek rowerowych o znaczeniu:

- ponadlokalnym wyprowadzone z Mostek w kierunkach: Przełazy – Niedźwiedź, Przełazy – Kalinowo, Tyczyno – Ołobok, Tyczyno – Wilkowo, Wilkowo oraz w kierunkach: Sieniawa – Staropole – Gościkowo, Pniewo – Staropole – Gościkowo, Żelechów – Lubrza – Jordanowo; to trasy o charakterze turystycznym,
- lokalnym wspomagające komunikację autobusową w dojazdach do pracy oraz dojazdach młodzieży do szkół.

Prawidłowa obsługa wymaga:

- budowy miejsc obsługi podróżnych w atrakcyjnych miejscach krajobrazowych,
- budowę wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – rowerowych,
- działań na rzecz bezpieczeństwa rowerzystów i pieszych.

Przedstawiony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” układ ścieżek nie jest obowiązujący i może podlegać zmianom.

5. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

5.1. Zaopatrzenie w wodę

Obecny system zaopatrzenia w wodę gminy Lubrza jest dobrze rozwinięty i w dużym stopniu zaspakaja potrzeby odbiorców. Niezwodociągowaną miejscowością są Przełazy oraz przysiółki: Chałupczyn, Mrówczyn, Janisławiec, Dolisko, Laski, Tyczyno.

Proponuje się zaopatrzenie w wodę wsi Przełazy wariantowo.

Wariant I przewiduje doprowadzenie wody z ujęcia w Mostkach.

Wariant II przewiduje budowę ujęcia wody i SUW w obrębie wsi Przełazy.

W wymienionych wyżej przysiółkach projektuje się nadal zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć zagrodowych.

Dozbrojenia będą wymagały tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę ujęte w kierunkach rozwoju przestrzennego gminy.

W ramach dostawy wody zaleca się:

- sukcesywnie wymieniać odcinki sieci ulegające częstym awariom bądź posiadające zbyt mały przepływ spowodowany zarastaniem rur,
- zwiększać niezawodność dostaw wody,
- utrzymywać wymaganą jakość wody pitnej.

Aby zmniejszać zużycie wody należy dalej upowszechniać opomiarowanie zużytej wody, likwidować przecieki sieci wodociągowej oraz sukcesywnie wymieniać stare odcinki sieci ulegające częstym awariom.

Zapotrzebowanie na wodę na okres perspektywiczny określono wg Rozp. Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z dnia 14.01.2002 r. tab. 1 przyjmując wskaźnik $q = 100 \text{ dm}^3/\text{dMk}$ oraz uwzględniając współczynnik nierównomierności dobowej dla wsi $N_d=1,4$.

Lp.	Miejscowości	Średnie zapotrzebowanie wody $Q_{dśr}$ [m^3/d]	Maksymalne zapotrzebowanie wody Q_{dmax} [m^3/d]
1.	Lubrza	87,40	122,36
	Nowa Wioska	27,30	38,22
	Romanówek	4,80	6,72
Razem z ujęcia:		119,50	167,30
2.	Buczyna	29,00	40,60
	Zagaje	8,70	12,18
Razem z ujęcia:		37,70	52,78
3.	Staropole	43,60	61,04
	Boryszyn	21,40	29,96

	Razem z ujęcia:	65,00	91,00
4.	Bucze	23,50	32,90
5.	Zagórze	10,80	15,12
6.	Mostki	50,60	70,84
	Przełazy	24,00	33,60
	Razem z ujęcia:	74,60	104,44

Ujęcia według obliczeń mają wystarczającą wydajność na pokrycie potrzeb zaopatrzenia w wodę na okres perspektywiczny.

Dla zabezpieczenia przed pogorszeniem jakości ujmowanej wody przewiduje się zagospodarowanie stref ochronnych ujęć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

System odprowadzania i oczyszczania ścieków wymaga wielu nakładów inwestycyjnych. Jedynymi miejscowościami posiadającymi kanalizację są Lubrza i Nowa Wioska. Jest to kanalizacja grawitacyjno - ciśnieniowa odprowadzająca ścieki sanitarne do oczyszczalni w Lubrzy.

Pozostała część gminy nie posiada uporządkowanej gospodarki ściekowej. Większa część gminy znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych -GZWP Nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna” w związku z czym ważne jest kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej.

Na południową część gminy został opracowany projekt kanalizacji jako system grawitacyjno – ciśnieniowy. Jest to projekt pod nazwą „Ochrona wód Jeziora Niesłysz”. Inwestycja ta będzie realizowana w gminach: Lubrza, Skąpe i Świebodzin. Każda gmina będzie realizowała swoją część oddzielnie.

Projekt obejmuje skanalizowanie wsi: Zagórze, Przełazy i Mostki. Ścieki z wymienionych wsi będą odprowadzone projektowanym przewodem kanalizacji sanitarnej biegnącym z Mostek wzdłuż drogi do punktu zrzutu ścieków zlokalizowanego w zachodniej części wsi Wilkowo (gmina Świebodzin), a następnie do oczyszczalni w Świebodzinie.

Północna część gminy Lubrza nie posiada koncepcji rozwiązania gospodarki ściekowej. Z tego terenu proponuje się ścieki sanitarne odprowadzić do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubrzy systemem kanalizacji grawitacyjno – ciśnieniowej.

Oczyszczalnię ścieków w Lubrzy zaprojektowano przewidując etapową jej budowę. Zrealizowany został I etap inwestycji. II etap przewiduje rozbudowę oczyszczalni, czyli dodatkowy osadnik wtórny, komorę stabilizacji osadów oraz jeszcze dwa poletka osadowe. Po zrealizowaniu II-go etapu budowy oczyszczalni możliwe będzie doprowadzenie do niej ścieków z pozostałych nieskanalizowanych miejscowości: Boryszyn, Staropole, Buczyna, Zagaje, Romanówek, Bucze. Rozwiązania te należy traktować jako propozycje. Podjęcie budowy kanalizacji powinno być poprzedzone programem gospodarki ściekowej zawierającym rozwiązania techniczne i ekonomiczne.

Przyjmuje się zasadę, że w miejscowościach zwodociągowanych, a ponadto usytuowanych w pobliżu wody pitnej, należy podjąć budowę kanalizacji sanitarnych. W okresie przejściowym ścieki sanitarne powinny być gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych (szambach) i wywożone okresowo do oczyszczalni ścieków.

Zestawienie maksymalnych ilości ścieków bytowo – gospodarczych uwzględniając współczynnik zmniejszający ze względu na wodę nie trafiającą do kanalizacji (np. podlewanie zieleni).

Lp.	Miejscowości	Średnia ilość ścieków [m ³ /d]	Maksymalna ilość ścieków [m ³ /d]
1.	Lubrza	83,03	116,24
	Nowa Wioska	25,94	36,31
	Romanówek	4,56	6,38
	Buczyna	27,55	38,57
	Zagaje	8,27	11,57
	Staropole	41,42	58,00
	Boryszyn	20,33	28,46
	Bucze	22,33	31,26
Razem:		233,43	326,79
2.	Zagórze	10,26	14,36
	Mostki	48,07	67,30
	Przełazy	22,80	31,92
Razem:		81,13	133,58

Wody opadowe odprowadzane będą do okolicznych rowów melioracyjnych i cieków wodnych. Ścieki deszczowe z terenów zainwestowanych i z tras komunikacyjnych, gdzie nasilony jest ruch kołowy powinny być zbierane i oczyszczane. Zawierają one bowiem zarówno substancje mineralne (piasek, żwir, żużel, resztki nawierzchni) jak i metale ciężkie (głównie ołów), oleje, smary, osad ze spalin, chlorki, fenole itp.

5.3. Usuwanie odpadów.

Gmina Lubrza nie posiada na swoim terenie składowiska. Odpady komunalne będą nadal wywożone na międzygminne wysypisko w Jeziorach w gminie Świebodzin. Jest to nowe składowisko spełniające wymogi ochrony środowiska. Aktualnie zapełniana jest pierwsza z czterech kwater.

Gospodarkę odpadami należy prowadzić tak, aby dążyć do minimalizacji ich powstawania. Dla ograniczenia ilości składowanych odpadów wprowadza się:

- wdrażanie selektywnego gromadzenia odpadów (np. szkło, papier, plastik),
- odzysk możliwie licznych składników z nagromadzonych i wywiezionych odpadów (recykling),
- kompostowanie odpadów z jednoczesnym składowaniem części nie nadających się do kompostowania,
- zastosowanie kompaktora na wysypisku.

Zastosowanie powyższych zaleceń spowoduje zmniejszenie ilości odpadów, a zatem przedłuży okres eksploatacji wysypiska. Jednocześnie będzie zbieżne z aktualnymi tendencjami i zaleceniami ochrony środowiska w tym zakresie.

Gmina Lubrza zlokalizowana jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144. Jest to zbiornik posiadający status wysokiej i najwyższej ochrony.

5.4. Zaopatrzenie w gaz.

Gmina Lubrza nie posiada sieci gazowej. W 1997 roku na zlecenie UG w Lubrzy została opracowana „Koncepcja programowa gazyfikacji gminy Lubrza”, która uwzględnia dane zawarte w „Studium Programowym możliwości rozwoju gazyfikacji województwa zielonogórskiego” z 1994 roku.

Koncepcja przewiduje gazyfikację w dwóch etapach:

- I etap – gazyfikacja wsi: Lubrza, Nowa Wioska,
- II etap – gazyfikacja wsi: Bucze, Mostki, Zagórze, Przełazy oraz Boryszyn, Staropole, Zagaje, Buczyna.

W koncepcji w I etapie po wybudowaniu gazociągu Sulęcín – Gronów gmina Lubrza będzie zasilana gazem GZ 41,5, a po wybudowaniu gazociągu Skwierzyna – Nowa Wioska cały układ będzie zasilany gazem GZ-50. Będą to gazociągi o parametrach DN 150 i ciśnieniu $C_n=6,3$ MPa. Docelowo teren gminy będzie zasilany z dwóch stacji redukcyjno – pomiarowych gazociągami średniego ciśnienia. Lokalizację jednej stacji projektuje się w zachodniej części Boryszyna, a drugiej we wschodniej części Nowej Wioski.

Projektuje się orientacyjny przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia uwzględniając wyżej wymienioną koncepcję, ale zmieniając trasę gazociągu w miejscach, gdzie zachodziły kolizje z projektowanymi w studium bądź istniejącymi obiektami.

Propozycje zmiany przebiegu projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia w odniesieniu do koncepcji:

- gazociąg biegnący przy drodze krajowej KK-2 w obrębie wsi Bucze – ze względu na lokalizację terenu usług turystycznych i produkcyjno – technicznych,
- gazociąg przecinający tory kolejowe w Staropolu – ze względu na istniejące obiekty Urzędu Celnego,
- gazociąg w obrębie wsi Nowa Wioska – ze względu na istniejące stawy rybne,
- gazociąg biegnący na południe od Nowej Wioski – ze względu na ominięcie Rezerwatu Pniewski Ług.

Realizacja inwestycji jest uzależniona od pozytywnej analizy ekonomicznej.

Stosowanie gazu w miejsce paliw stałych przynosi znaczne oszczędności energii, wpływa na komfort życia mieszkańców oraz korzystnie wpływa na środowisko.

Przy budowie nowych gazociągów należy stosować się do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazociągowe. Według tego rozporządzenia szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 150 wynosi 4 m, przy czym linia środkowa strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu.

5.5. Ciepłownictwo.

W gminie Lubrza gospodarka ciepła oparta jest przeważnie na paliwach stałych. Dominuje ogrzewanie piecowe i małe kotłownie lokalne. Ogrzewanie olejowe i gazowe (z butli) występuje sporadycznie. Obszar gminy pozbawiony jest sieci gazowej, co utrudnia modernizację gospodarki ciepłej.

Istnieje więc problem zanieczyszczenia powietrza poprzez emisję m.in. pyłów, dwutlenku siarki, tlenu azotu i dwutlenku węgla.

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami należy promować proekologiczne systemy grzewcze. Przyjmuje się jednak, że warunkiem radykalnych zmian w tej dziedzinie będzie gazyfikacja obszaru gminy.

5.6. Elektroenergetyka.

Z docelowej analizy wielkości i chłonności terenów o walorach dla funkcji mieszkaniowej, produkcyjno-technicznej i rekreacyjno-usługowej wynika pewien wzrost zapotrzebowania na moc i tak:

1. m. Lubrza

- a. dla uzupełnienia istniejącego zainwestowania wsi w zabudowę
 - jednorodziną ok. 200 działek
 - turystyczno-usługową ok. 50 działek
- b. dla zaplecza turystyczno-usługowego i mieszkaniowego ok. 20 działek przy polu golfowym, zlokalizowanego w południowo-wschodniej części wsi
- c. dla działalności produkcyjno-technicznej zlokalizowanych na terenach w północnej i południowej części wsi.

2. m. Boryszyn

- a. dla budownictwa jednorodzinnego ok. 15 działek w ramach uzupełnienia wolnych terenów w północnej części wsi
- b. dla usług turystycznych wyznaczonych w południowo-wschodniej części wsi

3. m. Staropole

- a. dla strefy produkcyjno-magazynowej na terenach położonych w północnej części wsi
- b. dla zabudowy zagrodowej ok. 15 działek w ramach uzupełnień
- c. dla budownictwa jednorodzinnego ok. 25 działek na terenach nowoprojektowanych

4. m. Buczyna i Zagaje

- a. dla budownictwa zagrodowego ok. 10 działek w ramach uzupełnienia wolnych terenów

5. m. Janisławiec

- a. dla celów produkcyjno-technicznych i turystyczno-usługowych na wyznaczonych terenach

6. m. Tyczyno

- a. dla rozbudowy bazy turystycznej

7. m. Mostki

- a. dla zabudowy jednorodzinnej ok. 150 działek, produkcyjno-technicznej i turystyczno-usługowej na wyznaczonych terenach wielofunkcyjnych w południowo wschodniej części wsi
- b. dla budownictwa jednorodzinne ok. 200 działek na terenie w południowej części wsi
- c. dla zabudowy zagrodowej 15 działek w ramach uzupełnienia wolnych terenów w istniejącej zabudowie
- d. dla celów produkcyjno-technicznych i turystyczno-usługowych w północno-zachodniej części wsi

8. m. Przełazy

- a. dla zabudowy jednorodzinnej ok. 100 działek i letniskowej ok. 100 działek
- b. dla ośrodka wczasowego, rekreacyjno-sportowego i budownictwa jednorodzinne ok. 30 działek

9. m. Laski

- a. dla zabudowy zagrodowej ok. 5 działek w ramach uzupełnienia

10. m. Zagórze

- a. dla zabudowy zagrodowej ok. 5 działek w ramach uzupełnienia

11. m. Bucze

- a. dla zabudowy zagrodowej ok. 5 działek w ramach uzupełnienia
- b. dla celów produkcyjno-technicznych, turystyczno-usługowych
- c. i budownictwa jednorodzinne ok. 20 działek na terenach w południowo-zachodniej części wsi.

Zwiększony pobór mocy będzie zabezpieczony z istniejących terenowych linii 15 kV, poprzez nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV i sieć rozdzielczą 0,4 kV.

W przypadku braku rezerwy mocy we wspomnianych liniach 15 kV, wówczas od stacji 110/15 Sobieskiego lub Międzyrzeczka, należy wybudować nowe linie 15 kV podstawowego i rezerwowego zasilania. Nowe stacje 15/0,4 kV, należy lokalizować w środku odbioru mocy, w celu zapewnienia właściwych poziomów napięć. W razie pojawienia się w gm. Lubrza odbiorcy o dużym poborze mocy, wówczas wymagana będzie budowa linii 15 kV od wyżej opisanych stacji 110/15 kV.

Z powodu szkodliwego oddziaływania sieci wysokiego napięcia na środowisko, określa się dla terenów wzdłuż linii 220 kV obszar ograniczonego użytkowania o szerokości 70 m tj. po 35 m z każdej strony osi linii.

Dopuszcza się, w przyszłości, ewentualną przebudowę istniejącej linii o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową.

6. Ochrona środowiska

Celem głównym rozwoju przestrzennego gminy jest dążenie do uzyskania takiej struktury, która w zrównoważony i harmonijny sposób zabezpieczy potrzeby społeczeństwa przy zachowaniu i rewaloryzacji najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Podstawową rolę w realizacji tego celu spełniać będą działania wynikające z konieczności ochrony wartości środowiska przyrodniczego.

6.1. Obszary objęte ochroną prawną

Obszary chronione, ich zasięg i zasady ich ochrony, stanowią uwarunkowania, które ograniczają i regulują możliwości zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg tych obszarów oraz zasady ich ochrony określają istniejące uregulowania prawne.

Na terenie gminy Lubrza wyróżniono następujące obszary, które podlegają ochronie:

- obszar chronionego krajobrazu,
- główny zbiornik wód podziemnych o nr WDK 144 o najwyższej ochronie wód,
- rezerваты przyrody: „Nietoperek” i „Nietoperek II” (mieszczą się w podziemiach Międzyrzeckiego Rejonu Umocnień), „Pniewski Ług” – torfowisko,
- powierzchniowy pomnik przyrody „Krzczkowskie Bagno” – torfowisko,
- udokumentowane złoża kredy jeziornej i torfu Mostki,
- udokumentowane złoża kruszywa naturalnego w kat. C, Mostki I,
- udokumentowane złoża węgla brunatnego „Siodło VIII”,
- parki podmorskie – Staropole, Przelazy,
- stanowiska archeologiczne.

6.2. Obszary i elementy środowiska przyrodniczego wymagające ochrony

1. Potrzeby ochrony wynikające z cech środowiska przyrodniczego obejmują w szczególności:

- wody powierzchniowe,
- powietrze.

Realizacja tych zamierzeń wymaga uregulowania gospodarki ściekowej i gazyfikacji gminy.

2. Gleby wysokich klas bonitacyjnych III i IV klasy.
3. Wody wszystkich jezior (charakteryzują się dużą czystością). Konieczność pozostawienia wokół jezior i wzdłuż cieków wodnych nie zagospodarowanych pasów zieleni, spełniających funkcje izolacyjne oraz ochronne przed zanieczyszczeniami obszarowymi.
Zgodnie z „Programem retencji korytowej i zbiornikowej w woj. zielonogórskim”, na terenie gminy Lubrza istnieje możliwość zwiększenia zasobów wody w jeziorach: Goszcza i Niesłysz.
4. Lasy masowego wypoczynku przy jeziorach: Niesłysz, Lubie, Goszcza, Lubrza oraz obszary lasów o ograniczonym wstępie ludności (zagrożenia pożarowe, wiek drzewostanu).
5. Obszary położone w obrębie stref uciążliwości i ochronnych.
6. Nieużytki bagienne.
7. Należy udokumentować lokalne złoża kruszywa naturalnego.

7. Ochrona wartości kulturowych

Przeprowadzić szczegółowe rozpoznanie i weryfikację zasobów kulturowych gminy Lubrza.

W celu chronienia układów przestrzennych przed dalszym zniekształceniem po ich szczegółowym rozpoznaniu należy:

- chronić krajobraz i ekspozycję wsi Lubrza, Nowej Wioski,
- chronić i przywrócić rozplanowanie wsi Boryszyn, Bucze, Lubrzy, Mostek, Nowej Wioski, Przełazach, Staropola. Należy w planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnić problemy ochrony kompozycji przestrzennych tych wsi, wytyczając strefy ochrony konserwatorskiej i opracowując wytyczne konserwatorskie,
- postuluje się utrzymać i przywrócić dominanty wsi,
- chronić gabaryty i formę zabudowy w Boryszynie, Bucze, Lubrzy, Mostkach, Nowej Wiosce, Przełazach, Staropolu, Zagórze,
- remonty, modernizacje i adaptacje przy budynkach wypisanych do rejestru zabytków i objęte ochroną konserwatorską winny być prowadzone w uzgodnieniu z LWKZ,
- postuluje się opracować ewidencje parków i dążyć do ich rewaloryzacji, o ile ich wartość kulturowa będzie zachowana,
- postuluje się zachowanie historycznej nawierzchni w miejscach ustalonych z LWKZ,
- zachować aleję lipową w Boryszynie
- należy chronić i wyeksponować nowożytnie fortyfikacje,
- prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych prowadzić w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na rysunku zmiany studium oznaczono stanowiska archeologiczne: Mostki 3 (AZP 55-13/3), Mostki 5 (AZP 55-13/5), Mostki 6 (AZP 55-13/6) ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych na obszarze nie będącym stanowiskiem archeologicznym obowiązują zapisy art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.): kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta oraz art. 31 ww. ustawy dotyczące finansowania badań archeologicznych.

8. Kierunki działań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych

Potrzeby w tym zakresie obejmują:

- likwidację istniejących barier urbanistycznych i architektonicznych,

- uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów użyteczności publicznej i obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb,
- ciągi piesze i pieszo-jezdne winny umożliwiać poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

9. Główne cele polityki przestrzennej

Celem głównym rozwoju przestrzennego oraz społeczno – gospodarczego gminy jest dążenie do uzyskania takiej struktury, która w zrównoważony i harmonijny sposób pozwoli na wykorzystanie jej zasobów dla poprawy warunków życia mieszkańców, przy zachowaniu i rewaloryzacji najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez wykorzystanie następujących walorów:

- dobry stan istniejącego zainwestowania,
- dobry stan środowiska przyrodniczego.

Osiągnięcie tego celu obejmuje następujące strefy działań rozumianych jako przedsięwzięcia będące programami przeważnie o charakterze długoterminowym:

1. Stworzenie możliwości dla rozwoju gospodarczego.
2. Racjonalne wykorzystanie terenów oraz eliminowanie konfliktów wynikających z różnych form ich użytkowania.
3. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego.
4. Promocja turystyczna gminy oraz „Lubrzańskiego szlaku Fortyfikacji”.
5. Realizacja programu obejmującego gazyfikację gminy.
6. Zwodociągowanie wsi Przełazy oraz przysiółki: Chałupczyn, Mrówczyn, Janisławiec, Dolisko, Laski, Tyczyno.
7. Kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej w gminie.
8. Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców.
9. Sukcesywne ulepszanie nawierzchni dróg gminnych i powiatowych, a także wykonanie chodników.
10. Poprawa standardów zamieszkania, pracy i wypoczynku.
11. Modernizacja bazy usługowej w zakresie oświaty, kultury, zdrowia oraz sportu i rekreacji.
12. Rozwój turystyki o podwyższonym standardzie oraz wzbogacenie wachlarza usług turystycznych w istniejących ośrodkach i kwaterach prywatnych.
13. Rozwój agroturystyki.
14. Sukcesywna realizacja systemu ścieżek rowerowych.
15. Realizacja programu zalesień gruntów mało przydatnych dla upraw rolnych.

10. Obszary wymagające sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Stosownie do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, warunkiem realizacji przedsięwzięć związanych z rozwojem gminy jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia takich planów występuje ze

względu na przepisy szczególne, istniejące uwarunkowania i realizację celów publicznych, a także dla obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Granice terenów, dla których wystąpi potrzeba sporządzenia planów miejscowych uwidocznione zostały na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Kolejność opracowywanych planów powinna być traktowana elastycznie w nawiązaniu do aktualnej sytuacji.

Granice terenów, dla których należy sporządzić plany miejscowe określone zostaną odpowiednimi uchwałami Rady Gminy Lubrza.

11. Zadania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego

- | | |
|--|---|
| <p>1) Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy</p> | <p><i>Podstawowym aktem planistycznym Samorządu Województwa Lubuskiego jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XLIV/667/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 2 maja 2018 r., poz. 1163).</i></p> <p><i>Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej w województwie, dla gminy Lubrza ustalono: inwestycje celu publicznego, zadania o znaczeniu ponadlokalnym, wnioski i rekomendacje.</i></p> |
| <p>2) Inwestycje celu publicznego</p> | <p><i>W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach gminy Lubrza na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.</i></p> |
| <p>3) Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym</p> | <p><i>Część ustaleń w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa nie stanowi inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121). Zadania te są istotne dla rozwoju województwa lubuskiego oraz są zbieżne z zadaniami samorządu województwa wynikającymi z ustaleń ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2017 r. poz. 2096 z późn. zm.). W granicach gminy Lubrza na terenie objętym obecną edycją zmiany studium nie znalazły się żadne pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym.</i></p> |
| <p>4) Wnioski i rekomendacje</p> | <p><i>Ustalenia PZPWL należy uwzględnić w gminnych opracowaniach planistycznych, szczególnie w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Dla gminy Lubrza sformułowano następujące wnioski i rekomendacje z PZPWL:</i></p> |
| <p><u>Strefa przyrodnicza</u></p> | <p><i>- Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;</i></p> |

- Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
- Uwzględnienie ochrony zimowiska o wybitnym znaczeniu dla ochrony nietoperzy w Europie – obszar Natura 2000 Nietoperzek PLH080003
- Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencjonowanie wód opadowych;
- Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerasanitarnych;
- Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
- Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
- Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
- Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
- Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
- Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
- Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
- Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
- Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
- Rozwój ośrodków usługowych.
- Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych: Kościół drewniany w Boryszynie;
- Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
- Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii: zespół fortyfikacji Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego, kościół w Nowej Wiosce;
- Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych;
- Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
- Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach

Strefa społeczna

Strefa kulturowa

Strefa
ekonomiczno –
gospodarcza

- turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
- Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej.
- Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
- Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
- Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym;

Komunikacja
i transport

- Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
- Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
- Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
- Wzrost dostępności transportu publicznego;
- Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
- Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.

Infrastruktura
techniczna

- Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
- Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
- Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
- Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
- Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
- Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

Strefa
obronności i
bezpieczeństwa

- Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;
- Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględ-

nienie stref zagrożenia powodziowego.

IV. DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA